



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

도시계획학 박사학위 논문

일반주거지역 내 중·소규모 건축유형 형성 및 분포 특성 연구
: 형태지역 구분 및 도시건축규제에의 적용

Typology and Distributional Pattern of
Small and Medium-Sized Buildings in Residential Areas of Seoul
: "Morphological Regions" as the Basis for Zoning

2014년 2월

서울대학교 대학원
협동과정 도시설계학 전공
임 유 경

일반주거지역 내 중·소규모 건축유형 형성 및 분포 특성 연구

: 형태지역 구분 및 도시건축규제에의 적용

지도교수 安 建 燮

이 논문을 도시계획학 박사학위 논문으로 제출함

2013년 10월

서울대학교 대학원

협동과정 도시설계학 전공

林 由 慶

林由慶의 도시계획학 박사학위 논문을 인준함

2014년 1월

委 員 長 _____ (인)

副 委 員 長 _____ (인)

委 員 _____ (인)

委 員 _____ (인)

委 員 _____ (인)

국문초록

1980년대 이후 단독·다가구·다세대주택과 근린생활시설 등 중·소규모 건축물이 밀집한 주거지역을 정비하는 주요 수단으로 작동하던 대규모 정비사업 추진이 정체되면서 이들 주거지역을 어떻게 관리할 것인가에 대한 관심이 높아지고 있다. 기성주거지역에서 일어나는 자발적 변화에 대한 ‘관리’가 필요한 시점에서 개별 필지 단위의 건축 행위에 영향을 미치는 도시건축규제의 역할이 중요해지고 있다. 일반주거지역 내에는 도시구조와 용도 분포, 건축물 특성이 상이한 여러 지역이 존재하므로 생활환경 개선, 경관 보존, 지역 재생 등 관리 목표를 다변화할 필요가 있다. 이러한 상황에서 도시관리수단을 보다 정교화해야 한다는 주장이 지속적으로 제기되어 왔으나 일반주거지역을 효율적으로 관리하기 위해 적절한 공간 단위를 설정하고 지역별로 도시건축규제를 차별화하는 것을 뒷받침할 수 있는 논리적 근거는 부족한 실정이다.

본 연구는 도시건축규제가 일반주거지역 내 중·소규모 건축유형의 형성과 변화에 미친 영향에 대한 이해를 바탕으로 보다 세분화되고 정교한 도시건축규제 방향을 설정하기 위한 논거를 마련하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해서 일반주거지역 내 중·소규모 건축유형 형성 특성과 도시건축규제의 영향을 분석하고 건축유형의 집합 논리를 파악하여 형태지역을 도출하였으며, 형태지역 유형별로 도시건축규제 적용 현황과 문제양상을 분석하여 도시건축규제에의 적용 가능성을 검토하였다. 토지구획정리사업으로 조성되고 격자형 도시구조를 갖는 주거지역 중 광진구 화양동과 송파구 방이동 일대를 대상으로 연구를 진행하였으며, 한국토지정보시스템(KLIS)과 새주소지도, 토지특성 및 건축물대장 자료를 사용하였다.

먼저 중·소규모 건축유형 형성 특성과 도시건축규제의 영향을 분석한 결과, 도시건축규제가 건축유형의 형성과 변화에 중요한 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다. 이때 도시건축규제의 영향은 건축물 실제 용도에 따라 상이하게 나타나는데, 주거시설의 경우 도시건축규제 변화에 즉각적으로 반응하여 지속적으로 새로운 건축유형(R1~R4)이 출현한 반면 근린생활시설은 입지 여건별로 도시건축규제에 대응하는 방식이 달라지면서 서로 다른 건축유형(NC1~NC3)이 형성된다. 이들 건축유형들은 용도, 규모, 배치, 매스, 저층부 구성 측면에서 고유의 특성을 갖는데, 건축물 매스는 집합적 경관을 구성하는 주요 요소이고 배치·저층부 구성은 건축물과 가로가 만나는 방식이라는 점을 고려할 때 도시건축규제의 영향에 따른 건축유형 변화가 개별 필지 차원을 넘어서 집합 환경을

변화시킨다는 점을 알 수 있다. 일부 건축유형에서는 도시건축규제의 영향을 받은 건축물 형태와 실제 공간 이용 수요 사이에 상충이 일어나면서 규제 범위를 넘어서는 변형 현상이 광범위하게 나타난다. 이와 같은 사실은 용도지역에 동일한 기준으로 적용되는 도시건축규제가 건축물 용도를 반영하여 보다 세분화될 필요가 있음을 보여준다.

중·소규모 건축유형 분포 특성을 분석한 결과, 건축물 용도에 따라 입지 패턴에 차이를 보였다. 주거 용도 건축물은 가구 내부 또는 6~8미터 폭의 골목길변에 주로 위치하는 반면, 근린생활시설은 간선도로, 집산도로 및 폭 10미터 이상의 소로변에 분포한다. 상업지역이나 역세권 주변에서는 도로폭에 상관없이 면적으로 분포하는 경향을 보인다. 동일 용도 내에서도 건축유형에 따라 분포 양상에 차이를 보였는데, 전면공지형 소규모 주택인 R1은 다른 주거유형(R2~R4)에 비해 가구 내부의 소규모 필지에 분포하는 비율이 높게 나타나며 평균 필지 규모도 가장 작다. 필로티 주차장이 설치된 4~5층 주택인 R4 유형은 접도 여건이 양호한 필지에 주로 입지한다. 근린생활시설 건축유형들은 도로기능별 위계, 도로의 폭과 방향에 따라 배치에 확연한 차이를 보인다. 이러한 분석 결과는 하나의 용도지역으로 지정되어 있는 일반주거지역 내에서 필지 규모와 가로 특성 등 도시형태적 여건에 따라 특정 용도의 건축유형이 밀집하여 분포하는, 일종의 ‘형태지역’이 존재한다는 사실을 보여준다.

도로와 도로에 면한 필지 및 건축물로 이루어지는 형태지역은 주를 이루는 건축유형에 따라 주거가로(RS1~RS4)와 근린생활가로(NCS1~NCS2)로 유형을 구분할 수 있다. 형태지역 유형별 도시건축규제 적용 현황 분석 결과, 도시건축규제는 저층부 공간 구성, 가로 입면과 단면 등 건축·도시환경 형성에 영향을 미치고 있음을 확인하였다. 주거가로의 경우 동일한 도시구조 내에서 건축유형의 밀도와 규모가 점차 높아지면서 건축계획에 미치는 도시건축규제의 영향은 더욱 커진다. 주거시설은 도시건축규제가 변화하면서 법적 한도 내에서 최대의 효율성을 추구하는 형식을 취하게 되며, 이들 유형이 밀집해서 분포하면서 주거지역 환경을 변화시키고 있다. 근린생활가로에서는 지하층 정의나 필로티 관련 규정과 같은 건축규제 변화의 영향이 적게 나타나는데, 가로로부터의 접근성이 중시된 결과 가로와 접하는 지상층 면적을 최대화하기 위한 불법 점유 현상이 다수 나타난다. 도시건축규제의 영향에 따른 건축유형이 밀집하여 분포하는 지역에서 현실 수요에 대응하기 위한 변형이 형태지역 단위에서 일관된 방향으로 나타난다는 점은 이러한 공간 단위가 도시건축규제를 보다 정교하고 세분화하기 위한 단위가 될 수 있는 가능성을 보여준다.

Madanipour(1996:156-7)는 「도시공간 디자인 Design of Urban Space」에서 도시건축규제 변화는 두 방향에서의 압력에 따라 이루어지는데, 이 때 두 방향은 양적 성장과 효율적인 개발을 위해 규제를 완화하고 지역에 대한 고려를 최소화하지는 하향적인 움직임과 이용자·거주자의 수요에 맞춰 유연하고 세밀한 규제를 필요로 하는 상향적인 요구를 의미한다. 이제까지 일반주거지역에서의 도시건축규제 변화는 주거 용도에 초점이 맞춰져 있었으며 지하층·바닥면적·높이 산정 기준이 개정되면서 결과적으로 주택 공급을 촉진하는 효과를 가져왔다. 본 연구에서는 동일 도시구조 속에서 건축 밀도가 상승하면서 도시건축규제에 따른 공간 왜곡이 일어나고 현실 수요에 따라 도시건축규제의 한도를 넘어서는 불법 증축 현상이 나타나는 등 현실 수요와의 괴리에 따른 문제점들이 발생하고 있음을 확인하였다. 이는 일반주거지역에서의 도시건축규제 변화가 Madanipour(1996)가 언급한 '아래로부터의 요구'를 수용하는 데에 한계가 있었음을 보여주며, 도시건축규제에서 건축물의 실제 용도와 도시형태적 여건에 대한 고려가 함께 이루어져야 한다는 사실을 보여준다. 본 연구에서 도출한 '형태지역'은 현실 수요에 대응하여 도시건축규제를 합리화할 수 있는 규제 단위가 될 수 있을 것이다.

본 연구는 일반적인 주거지역에서 나타나는 도시건축규제의 영향을 분석하기 위해 토지구획정리사업으로 조성된 광진구 화양동 일대와 송파구 방이동 일대의 간선도로로 둘러싸인 격자형 주거 블록을 대상으로 진행되어 탐색적 연구의 성격을 가지며, 연구 결과를 일반화하기 위해서는 보다 많은 사례지역에 대한 조사와 분석이 뒤따라야 할 것이다. 2012년에 구축된 자료를 바탕으로 분석을 진행하였으나, 2000년대 후반 이후 건축물에 대한 자료가 누락된 경우가 많아서 도시형생활주택 등 최근에 도입된 주택유형에 대한 분석이 이루어지지 못한 점, 중·소규모 건축물의 건축계획에 큰 영향을 미치는 주차장법 등 관련 법제에 대한 고려가 미흡했던 점 또한 본 연구의 한계이다.

Marshall(2011:237-8)은 저서 「도시규제와 계획 Urban Coding and Planning」 결론부에서 '가로기반도시계획(street-based urbanism)' 개념을 제안하면서, 도로와 공공공간, 가로변 건축물로 이루어지는 통합적 공간을 조닝의 단위로 설정할 수 있으며 용도 분포를 고려한 가로 단위 규제가 민간과 공공의 이익을 중재할 수 있는 제도적 수단이 될 수 있을 것이라고 주장하였다. 일반주거지역을 대상으로 한 후속 연구들을 통해 다양한 유형의 형태지역의 현황과 문제를 확인하는 작업이 이어진다면 향후 도시건축규제 개선방향 설정에 기여할 수 있을 것이다. Kropf(Marshall,2011)는 도시와 건축에 대한 구체적인 지식들이 연속성과 변화를 수용할 수 있는 규제를 설계(formulate)하

는 데에 기여한다는 점을 강조하는데, 건축유형 문제에서 시작하여 미시적 차원에서 도시건축규제 작동 현황을 고찰한 본 연구가 우리나라 일반주거지역 관리 방향을 설정하는 데에 기여할 수 있기를 기대한다.

주요어 : 일반주거지역, 중·소규모 건축유형, 도시건축규제, 분포 특성, 형태지역
학 번 : 2009-30175

목 차

I. 서 론	1
1. 연구 배경 및 필요성	1
2. 연구 목적	3
3. 연구 방법과 연구 구성	4
II. 일반주거지역 도시건축규제 현황 및 관련 논의	7
1. 일반주거지역 도시건축규제 현황	7
1) 일반주거지역 도시건축규제 체계 : 일반적 규제와 지구적 규제	7
2) 일반주거지역 도시건축규제 적용 현황	11
3) 일반주거지역 관리에 있어서 일반적 규제의 중요성	14
2. 도시건축규제 관련 논의 흐름	15
1) 국내에서의 도시건축규제 논의 흐름	15
2) 서구에서의 도시건축규제 논의 흐름	19
3) 국내외 논의 흐름 종합 : 기성주거지 관리 시대의 도시건축규제	24
3. 연구 문제	25
4. 국내 선행연구 현황 및 본 연구의 차별성	26
III. 분석 틀	33
1. 분석 모형	33
1) 분석 개요	33
2) 분석 범주	34
3) 분석 모형	37
2. 분석 대상 지역 선정	39
1) 분석의 기본 전제	39
2) 분석 대상 지역의 선정 과정	40
3) 분석 대상 지역 개요 및 도시건축규제 현황	43
3. 분석 자료	46

IV. 중·소규모 건축유형 형성 특성과 도시건축규제의 영향	47
1. 분석 대상 지역 중·소규모 건축유형 분석 개요	47
1) 건축유형 구분 항목별 세부 기준 도출	47
2) 주요 건축유형 도출 방법	51
3) 도시건축규제 영향 분석 방법	52
2. 중·소규모 주거 및 근린생활시설 건축유형 도출	53
1) 대상지별 건축물 현황 분석을 통한 건축유형 구분	53
2) 주요 건축유형 도출	68
3) 건축유형별 특성 분석	70
3. 중·소규모 건축유형 형성 특성과 도시건축규제에의 영향	78
1) 도시건축규제의 영향에 따른 건축유형의 형성	78
2) 건축물 실제 용도에 따라 도시건축규제 대응 차이	79
3) 도시건축규제의 영향은 도시형태적 여건에 따라 상이	80
V. 중·소규모 건축유형의 분포 특성 분석 및 형태지역 도출	81
1. 중·소규모 건축유형 분포 현황	81
1) 중·소규모 건축유형 분포 일반 현황	82
2) 필지와와의 관계	90
3) 가로와의 관계	96
2. 형태지역 도출	100
1) ‘형태지역’ 개념	100
2) 분석 대상 지역 형태지역 도출	101
3. 중·소규모 건축유형 분포 특성 : 형태지역 형성	105

VI. 형태지역 유형별 도시건축규제 적용 현황과 문제	107
1. 형태지역 유형별 건축·도시환경 및 도시건축규제 적용 현황	107
1) 분석 대상 선정 및 분석 방법	107
2) 주거가로(Residential Street : RS)	111
3) 근린생활가로(Neighborhood Commercial Street : NCS)	132
2. 형태지역 유형별 도시건축규제 적용 특성과 문제	139
1) 형태지역 유형별 건축·도시환경 분석 결과	139
2) 형태지역 유형별 도시건축규제 실효성 분석 결과	141
3) 규제요소별 실효성 분석 : 입법취지 vs. 적용 현황	145
3. 형태지역 : 도시건축규제에의 적용 가능성	148
1) 도시건축규제 정교화 단위로서의 ‘형태지역’	148
2) 기존 도시건축규제 방식과의 비교	154
3) 현행 도시건축규제에서 형태지역 구분 방식 적용 가능성	159
VII. 결 론	161
1. 연구 결론 및 도시설계에의 함의	161
2. 연구의 한계 및 향후 과제	163
참고문헌	165
Abstract	175

[표 2-1] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 건축물 용도·규모 제한	8
[표 2-2] 「건축법」에 따른 건축행위 제한	9
[표 2-3] 전국과 서울시 용도지역 지정 현황	11
[표 2-4] 용도지역상 주거지역 중 전용·일반·준주거지역 지정 현황	11
[표 2-5] 서울시 일반주거지역 중 용도지구 지정 현황	12
[표 2-6] 서울시 용도지역별 제1종 지구단위계획구역 지정 현황	13
[표 2-7] 서울시 일반주거지역 용도지구 및 지구단위계획 미지정 구역 현황	14
[표 2-8] The Northchurch character area appraisal 항목	23
[표 2-9] 주요 선행연구 현황 및 본 연구와의 차별성	31
[표 3-1] 연구문제에 따른 분석 구성	33
[표 3-2] 분석의 공간적 범주 설정	35
[표 3-3] 중·소규모 주거·근린생활시설 행위 제어 도시건축규제 조항 변화	36
[표 3-4] 건축유형 분포 특성 파악을 위한 분석틀	37
[표 3-5] 가로유형별 건축·도시환경 분석 관점 및 분석 항목	38
[표 3-6] 형태지역 유형별 도시건축규제 실효성 분석틀	38
[표 3-7] 주거지역 종세분화 연구의 “양호한 주택지” 대상지구 6개소	41
[표 3-8] 화양지구와 방이지구 심층조사 대상지역	41
[표 3-9] 화양지구와 잠실지구 토지구획정리사업 구역 경계	42
[표 3-10] 분석 대상 지역 선정 과정 요약	42
[표 3-11] 분석 대상 지역 용도·규모 규제 현황	45
[표 3-12] 분석 자료 출처	46
[표 4-1] 연구문제와 4장 도시건축규제 영향 분석의 관계	47
[표 4-2] 건축물 배치 구분	49
[표 4-3] 건축물 매스 구분	50

[표 4-4] 건축물 저층부 구성 구분	51
[표 4-5] 화양동 일대 건축물 주용도 현황	53
[표 4-6] 화양동 일대 단독주택 층수 현황	55
[표 4-7] 화양동 일대 단독주택 배치 현황	55
[표 4-8] 화양동 일대 단독주택 매스 현황	55
[표 4-9] 화양동 일대 단독주택 저층부 구성 현황	55
[표 4-10] 화양동 일대 다가구주택 층수 현황	56
[표 4-11] 화양동 일대 다가구주택 배치 현황	56
[표 4-12] 화양동 일대 다가구주택 매스 현황	56
[표 4-13] 화양동 일대 다가구주택 저층부 구성 현황	56
[표 4-14] 화양동 일대 다세대주택 층수 현황	57
[표 4-15] 화양동 일대 다세대주택 배치 현황	57
[표 4-16] 화양동 일대 다세대주택 매스 현황	57
[표 4-17] 화양동 일대 다세대주택 저층부 구성 현황	57
[표 4-18] 화양동 일대 근린생활시설 층수 현황	58
[표 4-19] 화양동 일대 근린생활시설 배치 현황	58
[표 4-20] 화양동 일대 근린생활시설 매스 현황	58
[표 4-21] 화양동 일대 근린생활시설 저층부 구성 현황	58
[표 4-22] 화양동 일대 주요 건축유형	59
[표 4-23] 방이동 일대 건축물 주용도 현황	60
[표 4-24] 방이동 일대 단독주택 층수 현황	61
[표 4-25] 방이동 일대 단독주택 매스 현황	61
[표 4-26] 방이동 일대 단독주택 배치 현황	62
[표 4-27] 방이동 일대 단독주택 저층부 구성 현황	62
[표 4-28] 방이동 일대 다가구주택 용적률 현황	62
[표 4-29] 방이동 일대 다가구주택 건폐율 현황	62
[표 4-30] 방이동 일대 다가구주택 층수 현황	63
[표 4-31] 방이동 일대 다가구주택 매스 현황	63

[표 4-32] 방이동 일대 다가구주택 배치 현황	63
[표 4-33] 방이동 일대 다가구주택 저층부 구성 현황	63
[표 4-34] 방이동 일대 다세대주택 용적률 현황	64
[표 4-35] 방이동 일대 다세대주택 건폐율 현황	64
[표 4-36] 방이동 일대 다세대주택 층수 현황	64
[표 4-37] 방이동 일대 다세대주택 매스 현황	64
[표 4-38] 방이동 일대 다세대주택 배치 현황	64
[표 4-39] 방이동 일대 다세대주택 저층부 구성 현황	64
[표 4-40] 방이동 일대 근린생활시설 용적률 현황	65
[표 4-41] 방이동 일대 근린생활시설 건폐율 현황	65
[표 4-42] 방이동 일대 근린생활시설 층수 현황	66
[표 4-43] 방이동 일대 다세대주택 매스 현황	66
[표 4-44] 방이동 일대 근린생활시설 배치 현황	66
[표 4-45] 방이동 일대 근린생활시설 저층부 구성 현황	66
[표 4-46] 방이동 일대 주요 건축유형	67
[표 4-47] 화양동과 방이동 주거시설 주요 건축유형 도출	68
[표 4-48] 화양동과 방이동 근린생활시설 주요 건축유형 도출	69
[표 5-1] 연구문제와 5장 건축유형 분포 특성 분석의 관계	81
[표 5-2] 화양동과 방이동 중·소규모 건축유형 요약	81
[표 5-3] 화양동 일대 중·소규모 주거시설 주요 건축유형의 용도지역별 분포	83
[표 5-4] 화양동 일대 주거+근린생활시설 주요 건축유형의 용도지역별 분포	84
[표 5-5] 화양동 일대 근린생활시설 주요 건축유형의 용도지역별 분포	85
[표 5-6] 방이동 일대 주거시설 주요 건축유형의 용도지역별 분포	87
[표 5-7] 방이동 일대 근린생활시설 주요 건축유형의 용도지역별 분포	88
[표 5-8] 방이동 일대 근린생활시설 주요 건축유형의 용도지역별 분포	89
[표 5-9] 화양동 일대 주거시설 주요 건축유형별 필지규모 분포	90
[표 5-10] 화양동 일대 근린생활시설 주요 건축유형별 필지규모 분포	90
[표 5-11] 방이동 일대 주거시설 주요 건축유형별 필지규모 분포	91

[표 5-12] 방이동 일대 근린생활시설 주요 건축유형별 필지규모 분포	92
[표 5-13] 화양동 일대 주거시설 주요 건축유형별 도로접면 현황	93
[표 5-14] 화양동 일대 근린생활시설 주요 건축유형별 도로접면 현황	94
[표 5-15] 방이동 일대 주거시설 주요 건축유형별 도로접면 현황	94
[표 5-16] 방이동 일대 근린생활시설 주요 건축유형별 도로접면 현황	95
[표 6-17] 연구문제와 6장 형태지역 분석의 관계	107
[표 6-18] 형태지역 유형 구분	108
[표 6-19] 가로유형별 건축·도시환경 분석 항목 및 분석도 범례	109
[표 6-20] 형태지역별 도시건축규제 실효성 검증 분석틀	110
[표 6-21] 주거가로 RS1 건폐율 현황	114
[표 6-22] 주거가로 RS1 용적률 현황	114
[표 6-23] 주거가로 RS2 건폐율 현황	119
[표 6-24] 주거가로 RS2 용적률 현황	119
[표 6-25] 주거가로 RS3 건폐율 현황	125
[표 6-26] 주거가로 RS3 용적률 현황	125
[표 6-27] 주거가로 RS4 건폐율 현황	130
[표 6-28] 주거가로 RS4 용적률 현황	130
[표 6-29] 근린생활가로 NCS2 건폐율 현황	135
[표 6-30] 근린생활가로 NCS2 용적률 현황	135
[표 6-31] 가로유형별 도시건축규제 작동체계 분석 결과 종합	143
[표 6-32] 분석 지표별 중세분화 적용 기준	154
[표 6-33] 미관지구내에서의 건축제한 : 서울시	157

[그림 1-1] 연구 구성	6
[그림 2-1] 일반주거지역 도시건축규제 체계	7
[그림 2-2] 일반주거지역 내 건축행위에 영향을 미치는 도시건축규제 조항	8
[그림 2-3] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구적 규제	10
[그림 2-4] 서울시 용도지역 및 용도지구 지정 현황(2012)	12
[그림 2-5] 서울시 일반주거지역 제1종 지구단위계획구역 지정 현황(2012)	13
[그림 2-6] 영국 Sevenoaks Residential Character Areas	23
[그림 2-7] 프랑스 Mennecey의 조닝 계획과 구역별 건축규제 요소	24
[그림 2-8] 일반주거지역 도시건축규제 현황과 관련 논의 흐름 고찰 종합	25
[그림 2-9] 본 연구의 연구 문제	25
[그림 2-10] 국내 선행연구 검토 개요	26
[그림 3-1] 필지 내 건축행위에 대한 도시건축규제 적용 현황	34
[그림 3-2] 도시건축규제 요소를 고려한 건축유형 분류 기준 설정	37
[그림 3-3] 화양동 일대 도로위계 현황	43
[그림 3-4] 화양동 일대 용도지역·지구단위계획구역 현황	43
[그림 3-5] 화양동 일대 도로위계 현황	44
[그림 3-6] 방이동 일대 용도지역·지구단위계획구역 현황	44
[그림 3-7] 분석 대상지역 용도지역 변화	45
[그림 4-1] 건축유형 도출을 위한 세부 기준	52
[그림 4-2] 화양동 일대 중소규모 건축물 허가년도 분포	53
[그림 4-3] 화양동 일대 중소규모 건축물 주용도별 건축허가년도 분포	54
[그림 4-4] 방이동 일대 중소규모 건축물 허가년도 분포	60
[그림 4-5] 방이동 일대 중소규모 건축물 주용도별 건축허가년도 분포	61
[그림 4-6] 건축유형 R1 : 전면 공지를 가진 반지하+2층 단독/다가구 주택	70
[그림 4-7] 건축유형 R1' : 옥외계단 출입형 반지하+2층 단독/다가구주택	71
[그림 4-8] 건축유형 R2 : 측면 공지를 갖는 반지하+3층 다가구주택	72

[그림 4-9] 건축유형 R3 : 측면 공지를 갖는 반지하+2층 다세대주택	73
[그림 4-10] 건축유형 R4 : 필로티 주차장이 설치된 5층 다가구/다세대주택 ..	74
[그림 4-11] 건축유형 NC1 : 전면공지를 갖는 근린생활시설	75
[그림 4-12] 건축유형 NC2 : 접도형 근린생활시설	76
[그림 4-13] 건축유형 NC3 : 북측에 측면공지를 갖는 근린생활시설	77
[그림 4-14] 도시건축규제 변화와 주거시설 주요 건축유형의 허가년도 분포	78
[그림 5-1] 화양동 일대 주요 건축유형 분포	82
[그림 5-2] 화양동 일대 중·소규모 주거시설 건축유형의 용도지역별 분포	83
[그림 5-3] 화양동 일대 주거+근린생활시설 건축유형의 용도지역별 분포	84
[그림 5-4] 화양동 일대 근린생활시설 주요 건축유형의 용도지역별 분포	85
[그림 5-5] 방이동 일대 주요 건축유형 분포	86
[그림 5-6] 방이동 일대 주거시설 주요 건축유형의 용도지역별 분포	87
[그림 5-7] 방이동 일대 근린생활시설 주요 건축유형의 용도지역별 분포	88
[그림 5-8] 방이동 일대 근린생활시설 주요 건축유형의 용도지역별 분포	89
[그림 5-9] 화양동 일대 가로위계와 주거시설 주요 건축유형 분포	96
[그림 5-10] 화양동 일대 가로위계와 근린생활시설 주요 건축유형 분포	97
[그림 5-11] 방이동 일대 가로위계와 주거시설 주요 건축유형 분포	98
[그림 5-12] 방이동 일대 가로위계와 근린생활시설 주요 건축유형 분포	99
[그림 5-13] 형태학적 특성에 근거한 Alnwick 평면 단위(plan-unit) 구분	100
[그림 5-14] 화양동 일대 주거시설 건축유형 분포와 형태지역	101
[그림 5-15] 화양동 일대 근린생활시설 건축유형 분포와 형태지역	102
[그림 5-16] 방이동 일대 주거시설 건축유형 분포와 형태지역	103
[그림 5-17] 방이동 일대 근린생활시설 건축유형 분포와 형태지역	104
[그림 6-18] 분석 대상 가로 선정	108
[그림 6-19] 주거가로 RS1 도시구조 현황	111
[그림 6-20] 주거가로 RS1 필지 면적 분포	111
[그림 6-21] 주거가로 RS1의 주요 건축유형 분포(R1~R4) 및 건축허가년도	· 112
[그림 6-22] 주거가로 RS1 층별 용도 분포	112

[그림 6-23] 주거가로 RS1 저층부 공간 이용 현황	113
[그림 6-24] 주거가로 RS1 가로입면 현황	113
[그림 6-25] 주거가로 RS1 단면	113
[그림 6-26] 주거가로 RS1 건폐율·용적률 분포	114
[그림 6-27] 주거가로 RS2 도시구조 현황	116
[그림 6-28] 주거가로 RS2 필지 면적 분포	116
[그림 6-29] 주요 건축유형 분포 및 건축허가년도	117
[그림 6-30] 주거가로 RS2 층별 용도 분포	117
[그림 6-31] 주거가로 RS2 저층부 공간 이용 현황	117
[그림 6-32] 주거가로 RS2 가로입면 현황	118
[그림 6-33] 주거가로 RS2 단면	118
[그림 6-34] 주거가로 RS 2 건폐율·용적률 분포	119
[그림 6-35] 주거가로 RS2' 도시구조 현황	121
[그림 6-36] 주거가로 RS2' 필지 면적 분포	121
[그림 6-37] 주거가로 RS3 도시구조 현황	122
[그림 6-38] 주거가로 RS3 필지 면적 분포	122
[그림 6-39] 주거가로 RS3 주요 건축유형 분포 및 건축허가년도	123
[그림 6-40] 주거가로 RS3 층별 용도 분포	123
[그림 6-41] 주거가로 RS3 저층부 공간이용 현황	123
[그림 6-42] 주거가로 RS3 가로입면 현황	124
[그림 6-43] 주거가로 RS3 단면	124
[그림 6-44] 주거가로 RS3 건폐율·용적률 분포	125
[그림 6-45] 주거가로 RS4 도시구조 현황	127
[그림 6-46] 주거가로 RS4 필지 면적 분포	127
[그림 6-47] 주거가로 RS4 주요 건축유형 분포 및 건축허가년도	128
[그림 6-48] 주거가로 RS4 층별 용도 분포	128
[그림 6-49] 주거가로 RS4 저층부 공간 이용 현황	128
[그림 6-50] 주거가로 RS4 가로입면 현황	129

[그림 6-51] 주거가로 RS4 단면	129
[그림 6-52] 주거가로 RS4 건폐율·용적률 분포	130
[그림 6-53] 근린생활가로 NCS2	132
[그림 6-54] 근린생활가로 NCS2 필지 면적 분포	132
[그림 6-55] 근린생활가로 NCS2 주요 건축유형 분포 및 건축허가년도	133
[그림 6-56] 근린생활가로 NCS2 층별 용도 분포	133
[그림 6-57] 근린생활가로 NCS2 저층부 공간 이용 현황	134
[그림 6-58] 근린생활가로 NCS2 가로입면 현황	134
[그림 6-59] 근린생활가로 NCS2 단면	134
[그림 6-60] 근린생활가로 NCS2의 건폐율·용적률 분포	135
[그림 6-61] 근린생활가로 NCS3' 도시구조 현황	137
[그림 6-62] 근린생활가로 NCS3' 필지 면적 분포	137
[그림 6-63] 주거가로와 근린생활가로 건축물 허가년도 현황	139
[그림 6-64] 주거가로와 근린생활가로 건축물 불법 증축 현황	140
[그림 6-65] 주거가로 RS1와 RS4의 가로입면과 단면 현황	141
[그림 6-66] 주거가로(RS1,2,3,4) 건축물 건폐율 분포	142
[그림 6-67] 주거가로(RS1,2,3,4) 건축물 용적률 분포	142
[그림 6-68] 도시건축규제 합리화 단위로서의 가로 : 화양동	148
[그림 6-69] 도시건축규제 합리화 단위로서의 가로 : 방이동	149
[그림 6-70] 화양토지구획정리사업지구 도시구조 현황	150
[그림 6-71] 화양지구 건축물 주용도 분포 현황	151
[그림 6-72] 잠실 및 가락 토지구획정리사업지구 도시구조 현황	152
[그림 6-73] 잠실지구 건축물 주용도 분포 현황	153
[그림 6-74] 화양동 : 종세분화에 의한 용도지역 구분과 형태지역	155
[그림 6-75] 방이동 : 종세분화에 의한 용도지역 구분과 형태지역	156
[그림 6-76] 화양동 용도지구 및 지구단위계획 지정 현황	158
[그림 6-77] 방이동 용도지구 및 지구단위계획 지정 현황	159
[그림 6-78] 현행 도시건축규제에서 형태지역 구분 방식 적용 가능성	160

I. 서론

1. 연구 배경 및 필요성

단독·다가구·다세대주택과 근린생활시설 등 중·소규모 건축물이 밀집된 지역은 거주 기능뿐 아니라 교육, 상업, 여가 등 다양한 활동이 복합적으로 이루어지는 일상생활공간이다. 4~6미터 폭의 도로변에 중·저층(3~5층) 규모의 주거시설이 뽁뽁하게 들어서 있고 모퉁이에는 슈퍼마켓이나 세탁소 등 근린생활시설이, 주거지역 내에 위치한 상업 가로 변으로는 식료품과 일상 용품을 파는 소매점들이 입지한다. 이들 지역은 용도지역상 제2종 일반주거지역으로 지정되어 있는 경우가 많은데, 전국 도시화지역의 58.77%, 서울시의 경우 도시화지역의 80.67%를 차지하는¹⁾, 용도지역 중에서 가장 광범위하고 보편적인 지역이다.

그러나 이들 주거지역 환경에 대한 평가는 대체로 부정적이다. 형성 초기에 1~3층 높이의 소규모 단독주택이나 점포였던 건축물들이 주택 수요 증가로 다가구·다세대주택, 연립주택, 도시형생활주택 등 4~5층 규모의 공동주택으로 변화하면서 채광·일조 환경이 악화되고, 사생활이 침해되는 등의 문제들이 발생하고 있다. 또한 차량 이용이 증가하면서 좁은 골목길과 건축물 저층부는 차량 통행 및 주차 공간으로 변모하여 보행환경이 악화되고 범죄에도 취약한 문제를 드러내고 있다.

도시화가 빠른 속도로 이루어진 1960~70년대부터 활발하게 형성된 이들 주거지역의 기반시설과 건축물이 노후화되면서 정비 필요성이 대두되었는데²⁾, 우리나라에서 이들 지역의 정비는 주로 재개발·재건축·뉴타운사업 등 대규모 개발 사업을 통해 이루어져 왔다. 그러나 최근 경기 침체가 장기화되고 개발 수요가 감소하면서 대규모 정비 사업을 추진하는 데에 어려움을 겪고 있으며 시행자의 사업 포기 또는 주민 요구에 따라 정비(예정) 구역이 잇따라 해제되고 있다³⁾. 사회·경제적 여건이 변화함에 따라 향후 단독·다가구·다세대주택 등 중·소규모 주거시설들이 밀집된 기성주거지는 대규모 정비 사

1) 국가통계포털 <http://kosis.kr>, 2012년 기준

2) 현행 법령에서 ‘노후건축물’은 준공된 후 20년 이상 범위에서 조례로 정할 수 있도록 규정하고 있다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제2조.).

3) 2013년 8월을 기준으로 서울시 정비예정구역 303개소 중 총 121개소, 정비구역 307개소 중 29개소가 해제되었으며, 2011년 이후 해제 건수는 31개소(2011), 26개소(2012), 93개소(2013)로 가파른 비율로 증가하고 있다(출처:서울시 자료).

업에 의해 일시에 새로운 건물군(群)으로 대체(代替)되는 것이 아니라 필지 단위로 자발적인 재축 또는 증개축이 일어나는 과정을 통해 점진적으로 변화해 나갈 것이다.

개별 필지 내에서의 토지 이용과 건축 행위는 건축주의 경제적 여건과 시장 상황, 개인적 필요와 취향, 주변 지역 용도 분포, 기반시설과의 관계 등 다양한 요인이 복합적으로 작용하여 이루어지며, 민간이 소유한 필지 내에 건축물을 계획하는 것은 개인의 재산권 행사에 해당하므로 건축주의 뜻에 따라 자유롭게 계획 방향을 설정할 수 있다. 그러나 「헌법」에 명시된 바와 같이 개인의 재산권 행사는 공공복리에 적합한 범위 내에서 이루어져야 하며⁴⁾, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 「건축법」 등 도시·건축 관련 법령에서는 건축물의 용도와 규모, 높이와 건축선 등을 규정하고 있다. 제도적 요인은 앞서 언급한 여러 요인들과 함께 개별 필지 내의 건축 행위에 영향을 미치는 중요한 요인이 된다.

도시건축규제는 우리나라 주거지역 형성과 변화 과정에서 중요한 동인으로 인식되어 왔다. 주택 부족이나 고밀로 인한 환경 악화 등의 문제에 대해 정부는 새로운 주택 유형을 법제화하고 면적·높이 산정 기준을 완화하는가 하면, 일조나 공지 기준을 강화하기도 하는 등 관련 규제를 완화 또는 강화하는 방식으로 대응해 왔다. 박기범(2005), 방재성(2011) 등은 도시건축규제가 주택유형에 미친 영향에 대한 분석을 통해 주거환경 변화 과정에서 제도적 요인의 중요성을 증명하였는데, 공통적으로 도시건축규제가 중·소규모 주택 공급을 원활하게 하는 순기능과 함께 주거환경을 악화시키는 역기능을 수반하였다고 지적하였다. 선행연구자들은 일상적인 주거지역에서 나타나는 주택과 주거지 관계 상실(박기범, 2005:210), 혼란스러운 경관(김성홍, 2009:297), 도로체계 문제와 가로 환경 악화(임창복, 2011:492)의 원인을 도시건축규제에서 찾고 있다.

다수의 필지가 포함된 대규모 지역에 대한 일시적인 '정비' 방식이 한계를 맞고 있는 현 시점에서 기성주거지역의 소규모 필지에서 일어나는 변화들을 '관리'하는 것의 중요성이 점차 증가하고 있다. 기성주거지를 '관리'한다는 것은 개별 필지 단위에서 자발적으로 재축 행위들이 일어나면서 주거지역이 점진적으로 변화할 수 있도록 기반시설을 정비하거나 제도적 환경을 갖추는 것을 의미한다. 기성주거지 관리 시대에 있어서 민간 부문 건축 행위에 영향을 미치는 도시건축규제는 개별 필지 내에서의 건축 행위가 유발할 수 있는 공해(公害, public nuisance)를 방지하는 최소한의 역할을 넘어서 지역의 성장과

4) 「헌법」 제23조(재산권의 보장과 제한), 제37조(국민의 자유와 권리의 존중과 필요적 제한), 제122조(국토의 이용제한과 의무) 등

변화가 일어날 수 있도록 하는 틀(framework)(Barnett,1995:190)임과 동시에 양호한 근린 환경을 조성하기 위한 수단으로 인식되고 있다(Congress of New Urbanism,2003:139). 또한 기성주거지가 가진 복잡하고 다양한 여건을 고려한, 보다 세분화되고 정교한 규제가 필요하다는 논의가 제기되고 있다⁵⁾.

기성주거지역에서 일어나는 자발적 변화에 대한 ‘관리’가 중요시되는 시점에서 개별 필지 단위 건축 행위에 영향을 미치는 도시건축규제의 중요성이 커지고 있으며 지역 특성을 고려한 세분화되고 정교한 도시관리수단에 대한 필요성은 더욱 높아지고 있다. 특히 기성주거지가 가진 복잡하고 다양한 여건에 따라 생활환경 개선, 경관 보전, 안전 관리, 지역 재생 등 도시건축규제의 목표도 다변화하고 있다⁶⁾.

우리나라 주거지역의 형성과 변화 과정에서 도시건축규제가 중요한 역할을 해왔음에도 불구하고 도시건축규제의 문제가 일반주거지역에서 보편적으로 일어나고 있으며 주거 환경에 부정적인 영향을 미치는 요인으로 인식되고 있는 현실을 고려할 때, 기존 도시건축규제가 일반주거지역 내 주거환경의 형성과 변화에 미친 영향에 대한 이해를 바탕으로 향후 개선 방향을 설정하는 작업이 요구되는 시점이다.

2. 연구 목적

본 연구는 도시건축규제가 이제까지 일반주거지역 내 중·소규모 건축유형의 형성과 변화에 미친 영향에 대한 이해를 바탕으로 일반주거지역의 효율적인 관리를 위한, 보다 세분화되고 정교한 도시건축규제 방향을 설정하기 위한 논거를 마련하는 것을 목적으로 한다. 정교한 도시 관리를 위해서는 기존 도시건축규제가 주거환경 형성에 미친 영향에 대한 분석과 적용 과정에서 나타나는 문제에 대한 진단이 선행되어야 하며 이를 바탕으로 적절한 규제 단위를 설정하고 규제를 차별화할 것이 요구되는 바, 본 연구는 다음과 같은 세부 목적을 갖는다.

첫 번째 목적은 일반주거지역 내 도시건축규제 적용 현황을 파악하는 것이다. 용도와 배치 등 건축물 현황 자료를 바탕으로 주거지역에 존재하는 건축유형을 도출하고,

5) 최근 서울시에서 지역 특성을 반영한 ‘동(洞)단위 생활밀착형 도시계획’ 및 ‘조정밀 개발’ 추진 계획을 발표한 것은 계획 단위를 축소하고 정교한 지역 계획을 수립하려는 정책 의지를 반영한 것이라고 볼 수 있다. 서울시 도시계획국(2013), ‘서울시, 미래 100년 도시계획 토대 마련한다.’, 서울특별시 도시계획국 발표자료(2013.04.01) 참조.

6) 생활권 계획, 주거환경관리사업, 경관 협정 등 다양한 위계의 관리 제도가 신설되고 적용 사례가 늘어나는 것은 일반주거지역 내에서 지역 특성에 따른 관리 다변화 요구에 따른 것이라고 볼 수 있다.

도시건축규제와의 상관관계를 분석함으로써 용도지역별로 동일하게 적용되는 도시건축규제가 건축물 실제 용도와 도시형태적 여건에 따라 다양한 건축유형을 만들어 내고 경우에 따라서는 실제 공간 이용 수요에 따라 변형이 일어나는 논리를 밝히고자 한다.

두 번째 목적은 건축유형별 분포 특성을 파악하여 도시건축규제의 세분화·정교화를 위한 공간 단위 설정의 논거를 마련하는 것이다. 이를 위해 건축유형의 입지와 필지구조·가로체계 등 도시형태적 여건과의 연관성을 분석할 것이며, 분석 결과를 바탕으로 일반주거지역 내에 건축물의 용도와 도시형태적 여건이 결합하여 고유의 특성을 갖는 ‘형태지역(morphological region)’을 도출할 것이다.

세 번째 목적은 건축물들이 건축물 실제 용도와 건축적 특성에 따라 특정 도시형태적 여건을 가진 지역에 밀집하여 입지하면서 형성되는 ‘형태지역’ 개념을 도시건축규제에 적용할 수 있는 가능성을 검토하는 것이다. 이를 위해 형태지역별로 건축·도시환경 특성 및 도시건축규제 적용 현황을 분석하여 도시건축규제의 영향, 적용 현황과 문제 양상이 유형화되어 나타남을 증명하고자 한다.

3. 연구 방법과 연구 구성

1) 연구 방법

도시공간에서 벌어지는 건축행위에 대하여 연구자가 통제를 가하지 않으며 ‘어떻게’와 ‘왜’의 문제를 제기하는 본 연구에서는 사례연구방법을 사용하며, 복수의 사례를 대상으로 연구의 결과를 일반화하는 다중사례연구(multiple-case study)로 추진한다⁷⁾. 사례연구의 분석방법으로는 복수의 사례에서 유사한 패턴을 확인함으로써 타당성을 확보하는 패턴매칭방법(pattern-matching logic)을 적용하고자 한다.

또한 본 연구는 기본적으로 유형형태학(typo-morphology)적 접근방법을 취한다. 개별 건물의 유형을 넘어서 건물과 오픈스페이스에 대한 상세한 유형적 분류에 바탕을 두고 도시 형태를 기술하는 유형형태학적 연구방법은 건물과 대지, 도로의 상호 관계 속에서 작동하는 도시건축규제 분석에 적절한 접근 방법이라고 판단하였다.

7) 사례연구방법론에 대해서는 Yin(2009)의 「사례연구방법」 참고.

2) 연구 구성

본 연구는 일반주거지역 중·소규모 건축유형 형성 및 분포 특성을 분석하여 형태지역을 도출하고 향후 주거지역 관리 시대의 도시건축규제에의 적용 가능성을 제시하고 도시설계적 함의를 도출하는 연구로서 여섯 개 장으로 구성되어 있으며, 각 장의 주요 내용은 다음과 같다.

2장에서는 우리나라 일반주거지역에 적용되는 도시건축규제의 현황을 파악하고, 일반주거지역 관리 수단으로서 도시건축규제가 갖는 의미와 기존 규제의 한계, 기성주거지 관리를 위한 도시건축규제 변화의 흐름을 고찰하여 연구 문제를 정립하고자 한다. 또한 연구 문제와 관련한 국내 선행연구를 검토하여 관련 연구들의 흐름 속에서 본 연구가 갖는 위치를 자리매김하고 차별성을 제시할 것이다.

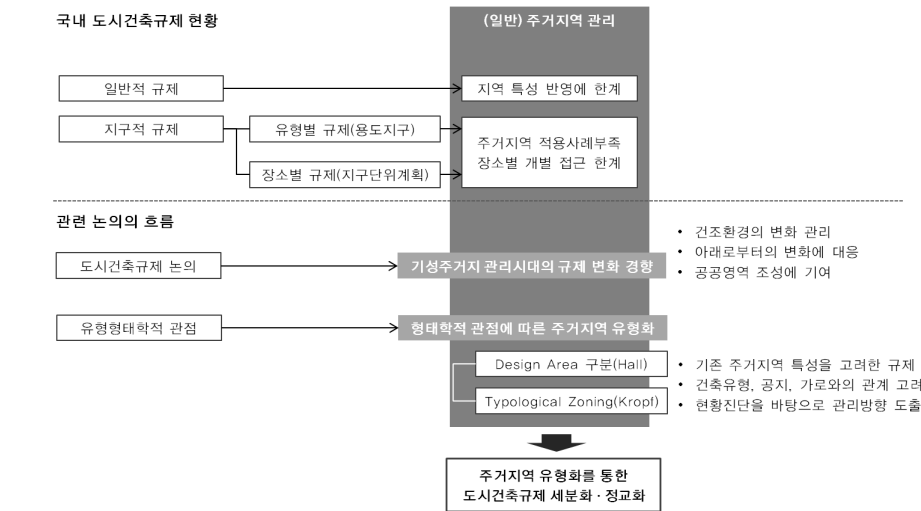
3장은 분석 틀을 제시하는 부분으로서 2장에서 제시한 연구 문제를 구체화하고 이를 규명하기 위한 분석 방법과 주요 개념, 연구 자료를 제시한다. 도시건축규제가 건축유형의 형성과 변형에 미친 영향을 분석하기 위한 건축유형 구분 기준과 도시건축규제 영향 분석 방법, 건축유형 분포 특성 규명을 통해 형태지역을 도출하기 위한 유형형태학적 방법론, 형태지역이 일반주거지역 도시건축규제 정교화를 위한 공간 단위로 작동할 수 있는지를 검증하기 위한 문제 진단 분석 틀을 제시할 것이다.

4장에서는 일반주거지역 내 중·소규모 건축유형의 형성과 변형 특성 및 도시건축규제의 영향을 분석한다. 분석은 건축물대장과 현장조사를 통해 구축한 건축물의 용도와 규모, 배치, 매스, 저층부구성에 대한 기초자료를 바탕으로 대상 지역의 주요 건축유형을 도출하는 부분과 각 유형별로 건축계획적 특성과 도시건축규제의 영향을 분석하는 부분의 두 단계로 구성된다.

5장에서는 4장에서 도출한, 도시건축규제의 영향을 받는 건축유형들이 일반주거지역 내에서 어떻게 분포하는지를 파악하고 필지구조·가로체계 등 도시형태적 여건과의 연관성을 밝힘으로써 각 건축유형이 특정 도시형태적 여건을 가진 지역에 밀집하여 분포하면서 형성되는 ‘형태지역’을 도출한다.

6장은 5장에서 도출한 형태지역이 도시건축규제를 세분화·정교화하는 공간 단위로서 작동할 수 있을 것인가를 검토하는 단계로서 형태지역 단위에서 건축·도시환경과 도시건축규제 적용 현황을 분석하여 현재 용도지역별로 동일한 기준들이 적용되면서 나타나는 문제 양상을 파악하고 형태지역별 규제 차별화 가능성을 제시할 것이다.

7장에서는 분석 결과를 종합하여 도시설계예의 함의를 도출하는 한편, 연구 한계와 향후 연구 방향을 제시한다.



연구문제 1	연구문제 2	연구문제 3
필지·집합 차원에서의 도시건축규제 영향파악 (현황·문제진단)	어떤 방식으로 공간 단위를 설정할 것인가? (경계설정)	공간단위의 도시건축규제 적용가능성 검토 (문제진단+방향제시)

	연구문제	분석 1	분석 2	분석 3
1	도시건축규제 영향파악 (현황·문제진단)	개별필지 차원 건축유형 분석	→	집합 차원
2	어떤 공간단위로 묶이는가 (경계설정)		건축유형 분포 특성 분석 공간단위 파악	
3	도시건축규제 단위로서의 공간단위 검토 (경계설정+문제진단)			공간단위별 문제 진단
		4장	5장	6장

형태지역 구분 및 도시건축규제에의 적용 가능성 제시

[그림 1-1] 연구 구성

II. 일반주거지역 도시건축규제 현황 및 관련 논의

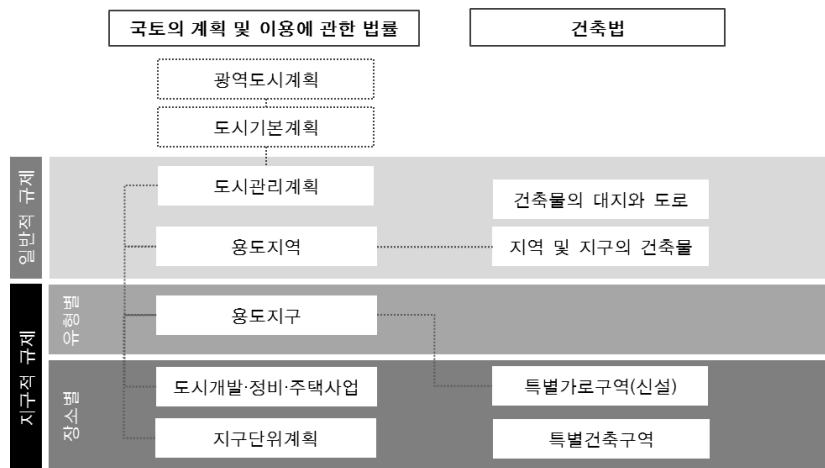
본 장에서는 우리나라 일반주거지역에 적용되는 도시건축규제의 현황을 파악하고, 일반주거지역 관리 수단으로서 도시건축규제가 갖는 의미와 기존 규제의 한계, 기성주거지 관리를 위한 도시건축규제 변화의 흐름을 고찰하여 연구 문제를 정립하고자 한다. 또한 연구 문제와 관련한 국내 선행연구를 검토하여 관련 연구들의 흐름 속에서 본 연구가 갖는 위치를 자리매김하고 차별성을 제시할 것이다.

1. 일반주거지역 도시건축규제 현황

1) 일반주거지역 도시건축규제 체계 : 일반적 규제와 지구적 규제

• 규제 체계

일반주거지역에 적용되는 도시건축규제는 대지 특성에 대한 고려 없이 용도지역별로 동일한 기준이 적용되는 일반적 규제와 유형별 또는 장소별로 차별화된 기준을 적용하는 지구적 규제⁸⁾로 구분할 수 있다⁸⁾.



[그림 2-1] 일반주거지역 도시건축규제 체계

8) 용도지역제와 지구단위계획의 중간적 성격을 갖는 용도지구를 일반적 또는 지구적 규제에 볼 것인가에 대해서는 연구자마다 의견에 차이를 보인다. 본 연구에서는 용도지구를 '비교적 유사한 문제가 발생하는 지역에 공통적으로 적용이 가능한', 유형별 지구 규제에 바라보는 이희정(2000)의 논지를 참고하여 '지구적 규제'로 분류하였다.

현행 제도 하에서 일반적 규제는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 「건축법」의 이원적 체계로 구성되어 있으며, 지구적 규제는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지구와 지구단위계획이 있다⁹⁾.

• 일반적 규제

일반적 규제는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 「건축법」의 조항들이 서로 연계되어 작동한다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 수립되는 도시·군관리계획에서 용도지역이 지정되고, 용도지역별로 허용 용도와 건폐율·용적률의 최대한도가 결정된다. 용도지역에 속하는 개별 필지 내에서 일어나는 건축 행위는 높이와 일조제한, 대지내 공지 등 「건축법」에 의한 행위 제한의 영향을 받게 되는데, 이들 조항 중 일부는 용도지역에 따라 적용 기준이 달라지는 등 용도지역과 밀접한 관계 하에 작동한다. 일반주거지역 내 건축행위에 영향을 미치는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 「건축법」의 조항들은 아래 그림과 같다.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률												
도시지역·지역·지구 규제			건축법									
			용도지역에 따른 건축행위 제한			건축물 용도·규모에 따른 건축행위 제한						
도시지역	지역	지구	건축물의 용도제한	건폐율	용적률	대지의 조경	공개공지의 확보	건축신 지정	건축전행에 따른 건축 제한	건축물 높이제한	대지안의 공지	일조·일시안 제한
도시(단독주택4종제1형)	일반주거지역	제1종 일반주거지역	국제법제71조	국제법제84조	국제법제85조	건축법제42조	건축법제43조	건축법제46조	건축법제47조	건축법제60조	건축법제58조	건축법제59조
도시지역·공동주택제2형)	공동주택지역	제2종 일반주거지역	건축법제2조	건축법제55조	건축법제56조							건축법제61조

[그림 2-2] 일반주거지역 내 건축행위에 영향을 미치는 도시건축규제 조항

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조에서는 일반주거지역에 입지할 수 있는 건축물의 허용 용도를, 제84,85조에서는 건폐율과 용적률 등 개발 규모를 아래 표와 같이 규정하고 있으며, 보다 세부적인 용도 규제와 건폐율·용적률 한도는 지자체의 도시계획조례에서 규정하도록 위임하고 있다.

[표 2-1] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 따른 건축물 용도·규모 제한

구분		제71조			제84조	제85조
		시행령에서 규정		조례로 위임	건폐율 한도	용적률 범위
일반주거지역	제1종	단독주택, 공동주택, 제1종 근린생활시설, 교육연구시설, 노유자시설	+ 종교 시설	도시·군계획조례	60%	100~200%
	제2종				60%	150~250%
	제3종				50%	100~300%

9) 지구적 규제는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지구와 지구단위계획 외에 「건축법」에 의한 ‘특별건축구역’과 ‘특별가로구역’, 「경관법」에 의한 ‘경관협정’ 등이 있으나, 제도 실효성과 적용 결과를 논의하기에 적용 사례가 부족하다고 판단하여 연구 범위에서 제외하였다.

「건축법」에서는 대지·구조·설비 기준 및 용도 등을 규정한다. 현행 「건축법」에서 필지 내 건축물의 공간계획에 영향을 미치는 조항은 제4장 ‘건축물의 대지와 도로’, 제6장 ‘지역 및 지구의 건축물’에 포함되어 있는데¹⁰⁾, 세부 조항은 아래 표와 같다.

[표 2-2] 「건축법」에 따른 건축행위 제한

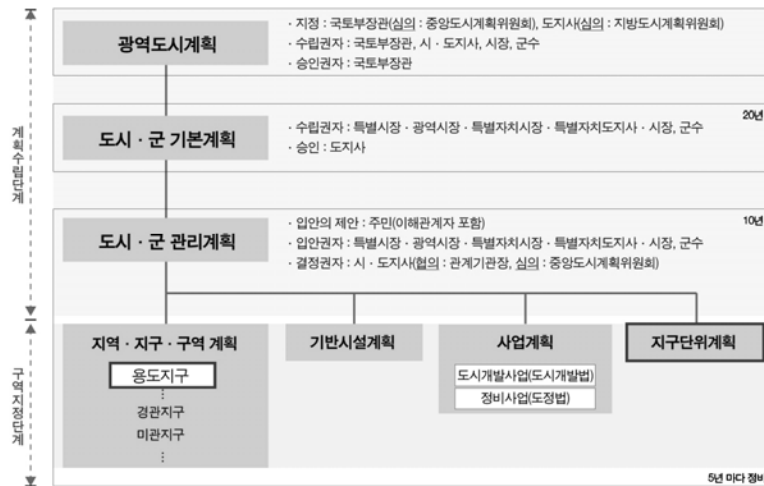
건축법 조항		건축법	건축법 시행령
제4장 건축물 의 대지와 도로	대지의 조경	제42조 대지의 조경	제27조 대지의 조경
	공개공지	제43조 공개 공지 등의 확보	제27조 2 공개 공지의 확보
	대지와 도로	제44조 대지와 도로의 관계	제28조 대지와 도로의 관계
	건축선	제46조 건축선의 지정	제31조 건축선
		제47조 건축선에 따른 건축제한	—
제6장 지역 및 지구의 건축물	건폐율	제55조 건축물의 건폐율	—
	용적률	제56조 건축물의 용적률	—
	대지의 분할	제57조 대지의 분할 제한	제80조 건축물이 있는 대지의 분할제한
	대지안의공지	제58조 대지 안의 공지	제80조 2 대지 안의 공지
	맞벽·연결복도	제59조 맞벽건축과 연결복도	제81조 맞벽건축 및 연결복도
	높이	제60조 건축물의 높이 제한	제82조 건축물의 높이 제한
		제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	제87조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한
보칙	면적, 높이, 층수 산정	제84조 면적·높이 및 층수의 산정	제119조 면적 등의 산정방법

- 지구적 규제

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구적 규제는 유사한 성격을 갖는 지구들을 효율적으로 관리하기 위해 공통해로서의 규제를 적용하는 유형별 규제(용도지구)와 특정 장소의 특성을 고려하여 차별화된 규제를 적용하는 장소별 규제(지구단위계획)로 구분되는데, 두 제도는 모두 도시·군관리계획의 일부로 수립된다[그림2-3].

10) 「건축법」은 제1장 총칙, 제2장 건축물의 건축, 제3장 건축물의 유지와 관리, 제4장 건축물의 대지와 도로, 제5장 건축물의 구조 및 재료, 제6장 지역 및 지구의 건축물, 제7장 건축설비, 제8장 특별건축구역, 제9장 보칙, 제10장 벌칙 등 전체 10개 장, 113개 조문으로 구성되어 있다.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률



[그림 2-3] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구적 규제

용도지구는 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화하거나 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 미관·경관·안전 등을 도모하기 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다. 현행 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 용도지구는 경관지구, 미관지구, 고도지구 등 10개 지구가 지정되어 있으며¹¹⁾, 그 외 동법 시행령과 지자체 조례에서 추가적으로 지정할 수 있도록 규정되어 있다. 용도지구는 경관을 보호·형성(경관지구), 미관 유지(미관지구), 쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용(고도지구) 등 특정 목적에 따라 지구를 지정하고 지구별로 동일한 건축행위제한을 가하는, 유형별 지구적 규제 방식이다.

지구단위계획은 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획을 말한다. 용도지구가 유형별 규제 방식인 데에 반해, 지구단위계획은 특정 지역을 대상으로 수립되는 장소 중심 규제이다. 2012년 기준으로 서울시 도시지역 면적 605,958,000㎡ 중에서 지구단위계획이 수립된 지역의 면적은 82,163,439㎡로서¹²⁾ 13.56%를 차지한다.

11) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조(용도지구의 지정)에서는 경관지구, 미관지구, 고도지구, 방화지구, 방재지구, 보존지구, 시설보호지구, 취락지구, 개발진흥지구, 특정용도제한지구의 10개 용도지구를 규정하였으며, 동법 시행령에서 각 용도지구별로 세분할 수 있음을 명시하고 있다.

12) 2012년 기준, ※ 자료 출처 : 국가통계포털 <http://kosis.kr> 한국토지주택공사 공간정보처

2) 일반주거지역 도시건축규제 적용 현황

• 용도지역 지정 현황

도시지역에 지정되는 용도지역은 주거, 상업, 공업, 녹지지역으로 구분되는데, 주거 지역은 도시화지역(용도지역상 주거, 상업, 공업지역)에서 가장 높은 비율을 차지한다. 2012년 기준으로 용도지역상 주거지역은 전국 도시화지역의 64.16%, 서울의 경우 도시화지역의 85.51%를 차지한다.

[표 2-3] 전국과 서울시 용도지역 지정 현황(2012년, 단위:㎡)

구분	전국		서울	
	면적	비율	면적	비율
도시지역	17,587,130,337	-	605,958,000	-
주거+상업+공업지역 (녹지지역 제외)	3,994,853,153	100.00	363,363,960	100.00
주거지역	2,563,029,089	64.16	310,706,987	85.51
상업지역	322,863,235	8.08	26,173,485	7.20
공업지역	1,108,960,829	27.76	26,483,488	7.29

※ 출처 : 국가통계포털 <http://kosis.kr> 한국토지주택공사 공간정보처

주거지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 따라 제1,2종 전용주거 지역, 제1,2,3종 일반주거지역, 준주거지역으로 세분되는데, 일반주거지역이 차지하는 비율이 전국 91.60%, 서울 94.34%로 가장 높게 나타난다. 전용주거지역과 제1종 일반주거지역이 저층 주거지역에 지정되고 제3종 일반주거지역은 고층 아파트로 개발된 주거 지역에 주로 지정되는 데에 반해 제2종 일반주거지역은 본 연구의 주요 대상인 중·소규모 주거시설과 근린생활시설이 혼재되어 있는 지역에 지정되는데, 전체 주거지역 중에서 제2종 일반주거지역이 차지하는 비율은 전국 45.14%, 서울 43.09%로서 세분화된 주거지역 중 가장 높게 나타난다.

[표 2-4] 용도지역상 주거지역 중 전용·일반·준주거지역 지정 현황(2012년, 단위:㎡)

구분		전국		서울	
		지정면적	비율	지정면적	비율
주거지역(합계)		2,563,029,089	100.00	310,706,987	100.00
전용 주거 지역	전용주거지역 합계	58,476,297	2.28	6,290,256	2.02
	제1종 전용주거	44,622,330	1.74	5,445,888	1.75
	제2종 전용주거	13,853,967	0.54	844,368	0.27
일반 주거 지역	일반주거지역 합계	2,347,676,969	91.60	293,120,858	94.34
	제1종 일반주거	698,240,062	27.24	65,308,668	21.02
	제2종 일반주거	1,157,064,096	45.14	133,870,278	43.09
	제3종 일반주거	492,372,811	19.21	93,941,912	30.23
준주거지역		156,875,823	6.12	11,295,873	3.64

※ 출처 : 국가통계포털 <http://kosis.kr> 한국토지주택공사 공간정보처

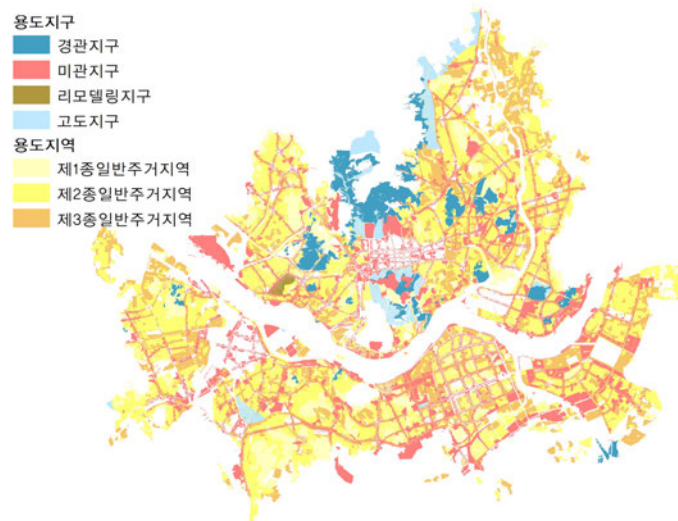
• 일반주거지역 내 용도지구 지정 현황

용도지구는 경관 형성과 미관 유지 등 특정 목적을 달성하기 위하여 지정되므로 보편적인 주거지역의 성격을 가진 일반주거지역, 특히 중·소규모 건축물들이 주로 입지하는 제2종 일반주거지역에 지정된 비율은 높지 않다. 서울시 2012년 토지특성자료를 바탕으로 일반주거지역 중 용도지구 지정 면적과 비율을 분석한 결과¹³⁾, ‘보존’ 성격을 가진 제1종 일반주거지역(40.23%)¹⁴⁾과 간선도로를 따라 지정된 노선형 미관지구 지정 비율이 높은 제3종 일반주거지역(31.23%)에 비해 제2종 일반주거지역 중 용도지구 지정 비율은 20.38%로 주거지역 중에서 가장 낮게 나타난다.

[표 2-5] 서울시 일반주거지역 중 용도지구 지정 현황

	용도지역 전체 면적 A(m ²)	용도지구 지정 면적 B(m ²)	비율(%) B/A
일반주거지역 합계	287,175,497	80,766,394	28.12
제1종 일반주거지역	62,794,391	25,261,874	40.23
제2종 일반주거지역	134,297,705	27,372,242	20.38
제3종 일반주거지역	90,083,401	28,132,278	31.23

※ 출처 : 서울시 토지특성자료(2012)를 바탕으로 분석



[그림 2-4] 서울시 용도지역 및 용도지구 지정 현황(2012)

※ 서울시 토지특성 자료를 바탕으로 작성

13) 토지특성자료 중 용도지역과 용도지구 지정 현황 자료를 바탕으로 조건을 만족시키는 필지들을 도출한 후 필지 면적을 합산하였음

14) 제1종 일반주거지역에 지정되어 있는 용도지구는 최고고도지구, 자연경관지구, 공항시설보호지구, 역사문화미관지구 순으로 나타난다(필지수 기준).

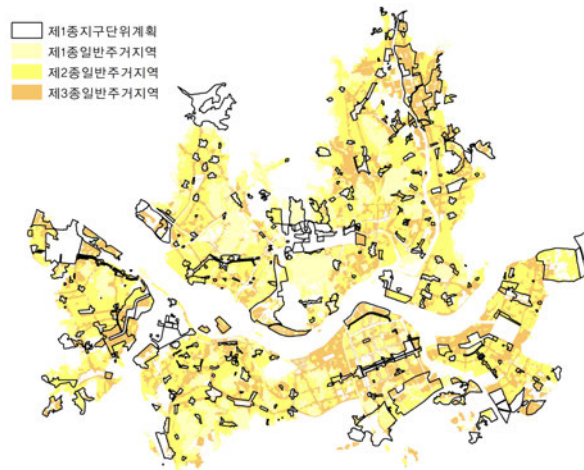
• 일반주거지역 내 지구단위계획 지정 현황

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조(지구단위계획구역의 지정 등)에서는 용도지구, 도시개발구역, 정비구역, 택지개발지구, 대지조성사업지구, 준산업단지, 관광특구 등 개발 및 정비사업구역을 주요 대상으로 지구단위계획구역을 지정할 수 있도록 규정하고 있다. 대학가 환경 개선을 위한 환경정비형 지구단위계획, 주거환경 개선을 위한 주민참여형 지구단위계획 등 일반주거지역에 수립되는 지구단위계획이 증가하는 추세에 있으나, 제2종 일반주거지역의 지구단위계획구역 지정 비율(9.92%)은 상업(44.31%), 준주거(60.30%), 제3종 일반주거(21.16%) 등 다른 용도지역에 비해 낮게 나타난다.

[표 2-6] 서울시 용도지역별 제1종 지구단위계획구역 지정 현황

		용도지역 전체 A(m ²)	지구단위계획구역 B(m ²)	비율 B/A(%)
도시지역		605,958,000	82,163,439	13.56
주거지역(합계)		302,334,156	43,714,946	14.46
전용 주거 지역	전용주거지역 합계	4,517,827	211,728	4.69
	제1종 전용주거지역	4,432,643	211,728	4.78
	제2종 전용주거지역	85,184	0	0.00
일반 주거 지역	일반주거지역 합계	287,175,497	37,086,484	12.91
	제1종 일반주거지역	62,794,391	4,708,144	7.50
	제2종 일반주거지역	134,297,705	13,316,244	9.92
	제3종 일반주거지역	90,083,401	19,062,096	21.16
준주거지역		10,640,832	6,416,734	60.30
상업지역(일반+중심+근린+유통)		22,874,399	10,136,722	44.31
공업지역(준공업)		18,463,678	2,698,576	14.62

※ 출처 : 서울시 토지특성자료(2012)를 바탕으로 분석



[그림 2-5] 서울시 일반주거지역
제1종 지구단위계획구역 지정 현황(2012)
※ 서울시 토지특성 자료를 바탕으로 작성

3) 일반주거지역 관리에 있어서 일반적 규제의 중요성

서울시를 대상으로 한 용도지구와 지구단위계획 등 지구적 규제 적용 현황 분석 결과에 따르면 준주거지역이나 상업지역 등 다른 용도지역에 비해서 일반주거지역은 지구적 규제가 적용되는 구역 지정 비율이 낮게 나타난다. 특히 본 연구의 주요 대상인 중·소규모 건축물들이 입지하는 제2종 일반주거지역의 경우 주거지역 중에서도 지구적 규제 적용 비율이 가장 낮은 비율을 보인다. 일반주거지역 중에서 용도지구와 지구단위 계획구역으로 지정되어 있지 않은 구역의 면적은 178,190,457㎡로서 전체 면적의 62.05%를 차지하는데, 제1종(54.92%)과 제3종(52.68%)에 비해 제2종 일반주거지역은 미지정 구역의 비율이 71.66%(96,242,467㎡)로서 가장 높게 나타난다.

주거지역, 특히 제2종 일반주거지역이 녹지지역을 제외한 도시화지역 중에서 가장 높은 비율을 차지하고 그 중 대부분 지역이 일반적 규제의 적용 대상이라는 사실은 이들 지역 관리에 있어서 일반적 도시건축규제 문제의 중요성을 보여준다.

[표 2-7] 서울시 일반주거지역 중 용도지구 및 지구단위계획 미지정 구역 현황

	용도지역 전체 면적 A(㎡)	미지정 구역 면적 B(㎡)	비율(%) B/A
일반주거지역 합계	287,175,497	178,190,457	62.05
제1종 일반주거지역	62,794,391	34,488,979	54.92
제2종 일반주거지역	134,297,705	96,242,467	71.66
제3종 일반주거지역	90,083,401	47,459,012	52.68

※ 출처 : 서울시 토지특성자료(2012)를 바탕으로 분석

2. 도시건축규제 관련 논의 흐름

1) 국내에서의 도시건축규제 논의 흐름

① 민간 건축 행위에 대한 공공 개입 수단으로서의 도시건축규제

도시건축규제는 개인의 재산권 행사가 공공복리에 적합하도록 이루어져야 하고 국가가 국토의 효율적이고 균형 있는 이용·개발과 보전을 위하여 필요한 제한과 의무를 과할 수 있다는 현대적 소유권 개념¹⁵⁾에 근거하여 이루어지는데, 본 연구의 주요 대상인 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 「건축법」 역시 공공복리 증진을 목적으로 토지이용 및 건축행위에 제한을 가하는 성격을 갖는다¹⁶⁾. 도시지역에서 모든 필지는 도로와 공원 등의 공공 영역 또는 민간 영역과 인접하여 위치하기 때문에 필지에서의 건축 행위는 필연적으로 주변에 영향을 미치게 된다. 도시건축규제는 기본적으로 개별 건축 행위가 유발할 수 있는 공해(公害)를 방지하기 위한 법적 장치로 도입되었다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서는 특정 용도가 임지하면서 공해를 유발하거나 지역 환경을 저해하는 부작용을 방지하기 위해 용도지역별로 허용 용도를 규정하고 있으며(제76조 용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축제한 등), 「건축법」에서는 화재시 화염 전파를 방지하고 피난 통로를 확보하며 채광 및 통풍을 원활하게 하기 위해(윤혁경, 2011:1-1527) 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리를 규정하고 있다(제58조 대지안의 공지). 이 외에도 도로의 개방감 확보를 위한 도로 높이 제한, 인접 건축물의 일조권을 확보하기 위한 일조제한 등은 민간영역의 건축 행위가 공공영역

15) 현대적 소유권은 공공 질서를 준수해야 하는 의무를 포함한다는 점에서 소유권의 절대성을 강조한 근대적 소유권 개념과 구별된다. 우리나라 헌법 제23조(재산권의 보장과 제한)에서는 “재산권의 행사는 공공복리에 적합하도록 해야 한다”고 규정하고 있으며, 헌법 제37조(국민의 자유와 권리의 존중과 필요적 제한)에서 국민의 모든 자유와 권리는 국가안전보장·질서유지 또는 공공복리를 위하여 필요한 경우에 한하여 법률로써 제한할 수 있음을 명시하였다. 특히 헌법 제122조(국토의 이용 제한과 의무)는 국가가 국민 모두의 생산 및 생활의 기반이 되는 국토의 효율적이고 균형있는 이용·개발과 보전을 위해서 그에 관한 필요한 제한과 의무를 과할 수 있다는 내용을 담고 있다.

16) 두 법률의 제1조에 명시된 제정 목적은 아래 표와 같다.

구분	목적(법 제1조)
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	이 법은 국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 한다.
건축법	이 법은 건축물의 대지·구조·설비 기준 및 용도 등을 정하여 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지하는 것을 목적으로 한다.

* 출처 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(법률 제11922호)」, 「건축법(11763호)」

또는 인접한 민간영역에 미칠 수 있는 부정적 영향을 최소화하기 위해서 건축 행위의 최대 또는 최소 한도를 규정한 것이라고 볼 수 있다.

② 주거지역 관리 수단으로서의 도시건축규제의 중요성과 문제점

• 주거지역 관리 수단으로서 도시건축규제의 중요성

중·소규모 건축물이 밀집한 주거지역에서는 각 개별 필지에서는 법적 한도 내에서 최대한의 용적을 확보하여 임대 면적을 극대화하려는 노력이 이루어지는 한편¹⁷⁾, 소규모 필지에서 이루어지는 개별 건축행위가 생활환경의 질을 결정하는 일조, 채광, 통풍, 사생활 침해와 긴밀하게 연결되므로 도시건축규제 문제가 첨예하게 대두된다. 우리나라 주거지역에서 도시건축규제는 양호한 주거환경을 조성하는 관점에서 공해(公害)를 방지하기 위한 최소한의 공공 개입에 그치지 않고 중·소규모 주택 시장의 수요와 공급을 조절하는 수단이 되어 왔다.

1962년 「도시계획법」과 「건축법」 제정 이후 도시건축규제는 지속적으로 개정되어 왔는데, 주택 공급을 원활하게 하기 위한 수단으로 규제를 완화한 경우가 많았다. 다세대주택(1984)과 다가구주택(1990), 주차장 기준을 완화한 도시형 생활주택(2009) 등 새로운 주택유형을 법제화하여 단독주택지의 고밀화를 유도하였고, 소규모 주택의 지하층 규정을 완화하여 반지하 주거를 양성화(1984)하고 층별로 개별 진입을 가능하게 하는 옥외계단을 건축면적 산정에서 제외(1985)하거나 주차용도로 사용되는 필로티 공간을 높이 산정에서 제외(2000)하는 등의 조치는 주택 공급을 활성화하기 위한 수단으로 규제를 개정한 대표적인 사례이다.

고밀화로 인해 환경 악화 문제가 제기될 때는 반대로 규제를 강화하는 방향으로 관련 법 개정이 이루어졌다. 1970년대에는 주택의 밀집 현상을 막고 공지를 확보하기 위해 주택건축시 인접대지경계선으로부터 의무적으로 0.5미터를 이격하도록 하고(1976년 대지안의 공지 기준 신설) 일조제한 규정도 강화되었다. 소규모 건축 활성화를 위해 1999년에 폐지했던 대지안의 공지 규정을 2006년에 다시 도입한 것 역시 환경 악화에 대한 우려로 인한 것이었다.

• 우리나라 일반주거지역 문제와 도시건축규제

도시건축규제가 주거지역을 관리하는 주요 수단으로서 적극적으로 활용되어 왔으나

17) 주거지역에 입지하는 중·소규모 건축물의 용도는 주거시설과 근린생활시설이 주를 이루는데, 주거시설의 경우 다가구·다세대주택이 높은 비율을 차지한다. 용도에는 차이가 있지만 이들은 임대용 건축물이라는 공통점을 갖는다.

주거환경에 미친 영향에 대해서는 부정적인 평가가 주를 이룬다. 김성홍(2009:297)은 법의 한도 내에서 규모와 형태가 정해지는 근린생활시설이 가장 흉물스러운 경관을 만든다고 지적하였으며, 임창복(2011:492)은 주택 유형을 규정하는 건축규제의 변화가 도로체계의 문제, 가로환경 악화, 주차, 프라이버시 침해 등 주거환경의 악화를 초래했다고 비판하였다. 박기범(2005)은 주택관련 법제 변화가 소규모 주택 공급을 활성화했다는 순기능과 함께 주택과 주거지의 관계 상실이라는 역기능을 가져왔다고 비판하며, 방재성(2011)은 주택 공급 수단으로 활용되어 온 도시건축규제에서 도시계획이나 경관계획적 관점이 부족했음을 지적한다.

선행연구들의 결과를 요약하면, 도시건축규제는 주거지역 관리와 연관되어 지속적으로 개정되어 왔음에도 불구하고 건축물과 주변 지역과의 관계 상실, 급격한 경관 변화, 과밀화로 인한 사생활 침해, 저층부 공간의 필로티화로 인한 가로환경 악화 등 다양한 일반주거지역의 문제들을 유발하는 요인으로 인식되고 있음을 알 수 있다.

③ 도시건축규제 변화 필요성에 대한 논의

• 일반주거지역 도시건축규제 변화 움직임과 한계

주거지역에 적용되는 도시건축규제에 대한 문제 제기는 규제 변화 필요성에 대한 논의로 이어졌으며, ‘양호한 주거환경 조성’을 목적으로 다양한 도시건축규제 수단이 도입되어 적용되고 있다. 1992년 「도시계획법 시행령」 개정으로 도입되어 2000년 이후 확대 시행된 일반주거지역 종세분화가 대표적인 사례이며, 최근에는 기성주거지 관리를 목적으로 지구단위계획이 수립되는 사례도 증가하고 있다.

그러나 일반주거지역을 제1·2·3종의 세 지역으로 구분한 종세분화는 용도 혼재지역에 대한 처리 미흡, 일률적인 입지여건 기준 적용(서울시, 2007) 등의 문제로 지역 특성을 고려하는 데에 한계가 있으며, 특히 고덕균·전상훈(2005)이 지적하는 바와 같이 세분화 지정 절차가 필요한 곳에 1종과 3종을 먼저 선정한 후 남은 지역을 모두 2종으로 지정하도록 함으로써 지나치게 넓은 지역이 제2종 일반주거지역으로 지정되어 있다¹⁸⁾. 종세분화에서는 본 연구의 주요 관심 대상인 중·소규모 건축물들이 밀집한 지역을 단일 지역으로 구분하고 있는 것이다.

지구단위계획은 지구적 규제 수단으로 도입되었으나, 앞서 살펴본 바와 같이 주거지역에는 적용 사례가 한정되어 있을 뿐만 아니라 계획 내용 측면에서 획일적인 규제와

18) 서울시의 경우, 일반주거지역 전체 면적 287,175,497㎡ 중 제2종 일반주거지역으로 지정된 면적은 134,297,705㎡로서 제1종(31.87%), 제3종(31.37%)에 비해 높은 비율(46.77%)을 보인다.

계획(이희정,2002), 세부적인 설계지침 부재(배웅규·이인성,2005), 운영 및 절차상의 경직성(이희정,2002,2004,2005) 등의 문제들이 제기되는 등 지역 특성을 반영하는 데에 한계를 보이고 있다.

- 기성주거지 관리를 위한 도시건축규제 변화 움직임

대규모 재개발·재건축 사업들이 추진에 어려움을 겪고 뉴타운 예정구역들이 해제되면서 기성주거지 정비 방향에 큰 변화가 있었으며, 주거지역을 ‘관리’하기 위한 다양한 위계의 계획 수단에 대한 논의들이 활발하게 이루어지고 새로운 관리 수단들이 도입되고 있다. 서울시에서 발표한 ‘생활권계획’, ‘조정밀·맞춤형계획’이 대표적인 사례이며, 제도적으로도 ‘주거환경관리사업’과 ‘가로주택정비사업’이 「도시 및 주거환경정비법」에 신설되고 지구단위계획 역시 ‘마을만들기형’, ‘주민참여형’ 등으로 다변화되고 있으며 「경관법」에 근거한 ‘경관협정’도 주거지 관리에 적용되고 있다.

이러한 변화들 속에서 읽을 수 있는 뚜렷한 경향은 우선 일시적인 사업에 의해 주거지역의 일부분을 다른 무엇으로 대체하는 것이 아니라 기존의 주거지역을 어떻게 관리해 나갈 것인가에 초점을 맞추고 있다는 점이다. 또한 공공부문이나 민간부문 사업자가 일방적으로 사업을 진행하는 방식에서 벗어나 주민들이 직접 참여해서 현실에서의 문제를 해결하고 환경을 개선시키려는 경향이 공통적으로 나타난다. ‘마을만들기’, ‘주민참여형’, ‘(지구단위계획의) 주민약속’, ‘(경관 또는 건축)협정’은 하향적인 규제나 기준이 아니라 주민들의 의견을 반영해서 공동체가 함께 지킬 수 있는 기준을 만들어 나가려는 시도라고 볼 수 있다. 주거지가 변화하는 공간적 단위가 점차 작아지고 있는 것도 공통적인 현상이다. ‘주거환경관리사업’, ‘가로주택정비사업’은 기존 정비사업에 비해 사업구역이 작게 설정되어 있으며, ‘경관협정’의 경우 면적이 10,000㎡ 미만인 지역에 적용된 사례도 있다¹⁹⁾.

19) 서울시 2012년 경관협정 사업이 이루어진 구로구 개봉3동 344번지 일대의 공간적 범위는 약 9,180㎡으로서 협정은 건축물 33개동에 거주하는 169명을 대상으로 하였다.

2) 서구에서의 도시건축규제 논의 흐름

① 도시건축규제가 건축·도시환경에 미친 부정적 영향에 대한 논의

19세기 후반 독일에서 시작하여 20세기 초반 미국에 도입된, 용도지역제(zoning)로 대표되는 전통적인 조닝(conventional zoning)²⁰⁾ 방식은 바람직한 건축도시형태를 추구한다기보다는 주변에 부정적인 영향을 미치는 요인을 제어함으로써 공해(public nuisance)를 방지하고 공공 안전을 도모하는 등 고밀화로 유발되는 사회문제를 해결하는 것을 목표로 하였다. 도입 초기 조닝 규제는 기본적으로 해로운 것들을 금지함으로써 이루고자 하는 바를 얻는 방식(proscriptive)으로 인식되었다. 그러나 Lassar(1989)가 지적한 바와 같이 도시건축규제는 그 취지와 상관없이 도시의 기본 틀과 물리적 형태를 결정하는 중요한 요인으로 작용한다. Willis(1995)는 뉴욕과 마천루의 형태에 영향을 미치는 보편적인 요인에 대한 연구에서 경제적 요인, 기능적 수요와 함께 지자체 규제를 주요 요인으로 보았으며, Barnett(1995:180) 역시 조닝 규제가 민간 개발의 형태를 좌우하여 필연적으로 건물 형태뿐 아니라 근린 형성에 영향을 미친다는 점을 강조하였다.

서구에서는 도시건축규제가 건축·도시환경에 미친 영향에 대한 논의들이 지속적으로 진행되어 왔다. 이들 논의에서는 전통적인 용도지역제에 기반한 도시건축규제가 토지이용 획일화, 이동거리 증가, 경관 분리(Relph,1987), 스프롤 조장, 공공영역 수준 저하(Katz,2007:23) 등 다양한 문제를 야기하였으며, 살기 좋은 도시(livable cities)와 좋은 도시계획(good urbanism)²¹⁾을 실현하는 데에는 한계가 있다는 점을 지적하였다(Elliot,2008;Talen,2012). 선행연구자들은 공통적으로 전통적인 조닝이 도심부 재생, 보행 중심적인 상권 활성화, 스마트 성장, 지속가능성, 특정 지역의 성격과 질적 수준 보호 등의 다양한 목표를 구현하는 데에 있어 한계가 있다는 의견을 공통적으로 피력하였다(Parolek, Parolek & Crawford(2008:9), Barnett(2011:195-196)등).

20) 본 연구에서 '전통적인 조닝'은 용도지역에 따라 용도와 규모를 규정하는, 공공복리를 위해 재산권에 제한을 가하는 '유클리드 조닝'을 의미한다. Ben-Joseph(2005:200)는 '전통적인 조닝'의 특성을 아래 표와 같이 정리하였다.

구분	특성	사례
전통적인 조닝 Conventional zones and districts	<ul style="list-style-type: none"> · 구역, 용도, 규모와 밀도 기준 · 코드에 어긋나는 개발 "금지(proscriptive)" · 일반적으로 구역구분도와 텍스트로 구성 	<ul style="list-style-type: none"> · 기본 구역(Base districts) 구분 · 용도분류체계 · 규모기준:건축선후퇴,높이,필지규모,밀도,용적률

21) Talen(2012:1-2)이 말하는 '좋은 도시계획(good urbanism)'은 집약적인 도시형태, 보행 장려, 환경 보호, 토지이용의 다양성 장려, 여러 용도와 기능 연계, 사람들의 소통과 상호관계를 유발시킬 수 있는 공공 영역, 상품과 서비스·시설들에의 균등한 접근성, 환경적 건강, 인간적 경관을 뜻한다.

② 기성주거지 관리를 위한 도시건축규제 지향점 변화

Barnett(1995:179,206)은 가이드라인과 규제가 민간 투자자들의 개입이 이루어지는 도시환경 형성에 일정 부분 기여할 수 있다는 점을 강조하면서 규제를 통해 공공부문이 그들이 원하는 방향으로 유도하는 것이 가능하다면 왜 규제를 더 좋은 방향으로 개선하지 않는가에 의문을 표한다. 전통적인 조닝이 건축·도시환경에 미친 부정적인 영향에 대한 비판은 새로운 규제 방식으로의 변화가 필요하다는 주장으로 이어졌는데, 이들 논의는 신개발 수요가 아닌 기성시가지 관리를 위한 변화, 지역적 특성과 현실 수요를 반영한 아래로부터의 변화, 민간영역뿐 아니라 공공영역까지 고려하는 방식으로의 변화 등 세 가지 방향이 주를 이룬다.

첫 번째 논의는 기성시가지의 지속적인 관리와 재생 수요가 증가하면서 성장과 변화가 점진적으로 일어날 수 있도록 하는 틀(framework)로서 도시건축규제가 작동해야 한다는 논의이다(Barnett,1995:190). Barnett은 기성시가지 디자인은 이미 있는 것들로부터 시작해야 하며 새것과 옛것과의 적절한 관계를 설정하기 위해서는 개발 규제(development regulations)를 재작성해야 한다고 주장하였다(Barnett,1995:185,188). 기성시가지 재생에 있어서 공공의 관심은 각 건물이 지역의 진화 과정에 건설적인 역할을 할 수 있도록 하는 등 지역의 '변화를 관리'하는 데에 있어야 한다는 것이다. 영국의 왕립도시계획협회(Royal Town Planning Institute)에서도 계획시스템의 역할을 건조 환경의 변화를 관리(managing change)하는 것으로 정의하고 있다(Madanipour,1996:155).

두 번째 논의는 건조환경의 이용자와 거주자들을 위한 환경의 질적 수준을 향상시키는, 아래로부터의 변화에 대응해야 한다는 것이다. Madanipour(1996:156-157)는 계획시스템의 변화는 경제 성장과 민간부문 활성화를 위한 규제 완화를 통해 건조환경의 교환가치(exchange value)를 높이려는 위로부터의 압력과 사용가치(use value)를 중시하여 건조환경 이용자의 일상생활에 대응하려는 공간 수요를 반영하려는 아래로부터의 압력에 따라 이루어진다고 설명한다. 그는 1960년대 이후 대규모 개발이 감소하고 커뮤니티 그룹이 부상하면서 공간에 대한 권위적이고 관료적인 관리 방식이 점차 분절된 사회(fragmented society)를 위한 유연한 방식으로 변화하고 있음을 지적하였다. 이는 뉴어버니스트들이 장소 특성을 고려한 즉지적(即地的) 법규(site-specific codes)의 중요성을 강조하는 것과 맥락을 같이 한다.

세 번째 논의는 규제가 민간 영역의 건축 행위를 제어하는 것을 넘어서 바람직한 공공 영역을 조성하는 데에도 기여하는 방향으로 변화해야 한다는 주장이다.

Elliott(2008:1-2)은 좋은 도시에서는 조닝이 민간 영역 뿐 아니라 공공 영역까지 결정한다는 점을 강조하면서 도시의 질을 높이기 위해 조닝이 보다 효율적이고 이해하기 쉽도록 변화해야 한다고 주장하였다. 건축물 디자인에 대한 구체적인 지침을 법제화함으로써 공공영역 조성에 기여해야 한다는 주장은 주로 뉴어버니스트들에 의해 제기되었다. 뉴어버니즘 현장에는 법규가 개별 건축디자인의 창조성을 저해하지 않으면서도 조화를 이룰 수 있도록 허용하는 건물 유형을 나열하고, 건물과 건물끼리 또 건물과 가로가 어떻게 만나야 하는지 구체화해야 한다는 내용이 포함되어 있다(뉴어버니즘협회, 2003:140). 뉴어버니스트인 Katz(2007:23)는 인접 건축물의 적절한 형태와 배치가 정주지의 성격을 결정하며, 따라서 규제를 수립함에 있어 건축물 용도뿐 아니라 주변과의 관계 설정 방식을 포함한 건물 유형을 포괄적으로 고려해야 한다는 점을 강조하였다. 그는 조닝에 따른 용적률(FAR) 규제를 예측가능한 물리적·건축적 정의를 통해 공공영역을 구체화하는 건축형태지침(building envelopment guideline)으로 대체할 것을 제안하였다.

③ 도시건축규제가 건축·도시환경에 미치는 영향 관계 분석의 중요성

이러한 세 가지 방향으로의 규제 변화 논의는 전통적인 조닝이 현실에서의 공간 이용 수요에 대응하고 커뮤니티 형성에 기여하는 등 기성시가지들을 효율적으로 관리하는데에 한계가 있다는 비판으로부터 시작되었는데, 이들 비판은 기존 규제가 건축도시환경에 미친 영향에 대한 심도 깊은 분석에 근거하고 있다. Talen(2012:3)은 규제(rules)가 도시의 개발패턴과 용도, 형태에 어떻게 영향을 끼쳤는가에 대해 분석하였으며, 분석 결과 초기 도시계획가들이 의도했던 목표와 결과물에 차이가 있음을 확인하였다. 그녀는 규제를 개선하기 위해서는 기존 규제의 초기 의도와 최종결과물 사이의 관계에 대한 명확한 이해가 선행되어야 함을 강조하였다. 전통적인 조닝의 문제점을 지적하고 살기 좋은 도시를 구현하기 위한 조닝 제도의 개선 방향을 제시한 Elliott(2008:60) 역시 도시건축규제를 위한 정책적 방향은 기존 방식의 결과물에 대한 장기적이고 심층적인 분석에 근거하여 설정해야 한다고 주장하였다.

④ 도시형태학 연구방법론을 적용하여 구역 구분 및 규제 차별화 시도

도시형태학(urban morphology) 분야에서는 주거지역의 건축·도시환경 현황에 대한 형태학적 분석 결과를 바탕으로 구역을 구분하고 지역 특성에 맞추어 차별화된 관리 방식을 제안하는 연구들이 이루어지고 있다. 도시형태학자들은 도시형태에 대한 이해가 정책 수립이나 도시설계 방향을 설정하는 단서를 제공한다는 점을 강조하면서 연구 결

과를 도시를 관리하는 데에 적용하려는 노력을 경주하고 있는데, 특히 기성시가지 관리의 중요성이 증가하면서 도시형태학적 분석을 통해 지역 특성을 정의하거나, 지역의 변화와 발전 과정에 대한 이해를 통해 문제를 진단하고 향후 발전 방향을 도출하려는 연구들이 활발하게 이루어지고 있다. 오늘날 도시형태학은 도시를 분석하는 방법론으로서, 주거지역 특성을 고려하여 환경을 개선하기 위해 구역을 구분하고 디자인 정책 방향을 수립하기 위한 논리적 근거로서, 더 나아가 조닝과 연계하여 도시 전체를 효과적으로 관리하기 위한 계획적 수단으로서 다양하게 적용되고 있는데, 도시형태학자 Hall(A.C.)가 제안한 ‘디자인 구역(design area)’ 개념과 Kropf가 ‘형태학적 조닝(morphological zoning)’을 제안한 것은 그 대표적인 사례이다.

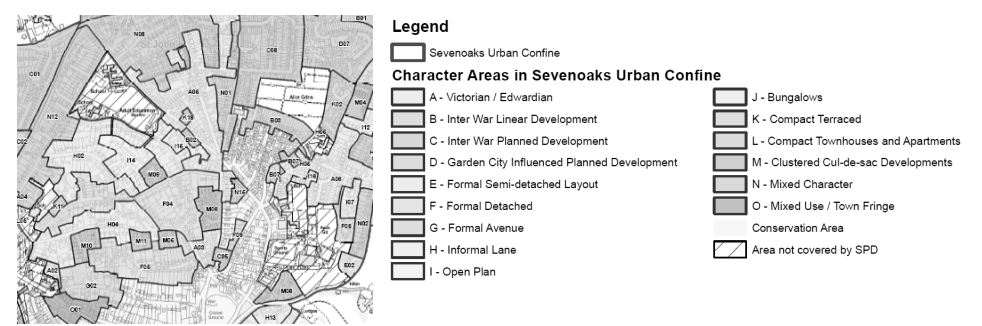
- 도시형태학적 분석을 통한 디자인 구역(design area) 구분

영국 도시형태학자 Hall(A.C.)은 용도에 따른 지역 구분 방식이 소규모 구역(small area)을 관리하는 데에 한계가 있음을 지적하면서 도시의 점진적인 변화(incremental change)를 효과적으로 관리하기 위해서는 도시형태학적 분석을 통해 ‘디자인구역(design area)’을 구분하고 구역별로 차별화된 정책 방향을 설정한 후, 이를 실현하기 위해 맞춤형 개발 규제와 디자인 지침을 적용할 것을 제안하였다. Hall은 도시공간의 변화는 언제나 점진적으로 일어나기 때문에 시간과 장소를 뛰어넘는 일관된 디자인 정책이 필요하며, 지역 주민이 동의하는 설득력 있는 정책 수립을 위해서는 도시형태학적 방법론에 의한 현황 평가(appraisal)를 바탕으로 구역 특성을 도출하고 이를 토대로 구역을 구분해야 한다는 점을 강조하였다.

Hall & Doe(2000;252-254)는 “소규모 지역에 대한 디자인 규제 정책” 연구에서 토지이용 조닝을 넘어서 소규모 지역의 특성 조사에 근거하여 도시형태를 직접적으로 다루는 도시정책 및 계획의 필요성을 강조하였다. 그들은 건축년도, 디자인, 유형, 높이, 크기, 배치, 밀도, 공지, 전면부 등에 대한 도시형태학적 분석을 통해 영국 Berkhamsted의 지역 특성을 평가하고 해당 지역에 대해 유지, 개선, 변화 등 차별화된 정책 방향을 제시하였다. 신시가지가 아닌 기개발지(brownfield)의 보존과 관리에 있어서 지역 특성을 고려하면서 변화를 관리하는(managing change) Hall의 방법론은 2000년대 이후 영국의 주거지역 관리에 적용되고 있다²²⁾. 영국의 소도시 Sevenoaks에서는 보존지역으로 지정되지 않은 일반적인 주거지역에 대한 계획적 관리를 위해 지역 특성에 대한 현황

22) 영국 Dacorum(1998), Blue Mountains(2002), Basingstoke and Deane(2008) 등의 지역에서는 세부 구역에 따라 토지이용, 주택유형, 건축특성, 건축형태, 건축선, 배치, 담장 설치, 밀도 현황을 조사하여 구역 특성을 도출하고 이를 도시 관리 정책 방향 결정에 반영하였다.

조사를 통해 ‘주거 특성 지역(Residential Character Areas)’을 구분하고, 지역 환경을 개선하기 위해 계획시스템을 정비하였다.



[그림 2-6] 영국 Sevenoaks Residential Character Areas (Sevenoaks District Council,2012:17-18, 부분 발췌)

[표 2-8] The Northchurch character area appraisal 항목(Hall & Doe,2000:252)

구분	평가항목
Housing	Age, Design, Type, Height, Size, Layout, Density
Amenity	Open space, Amenity land, Front gardens and forecourts, landscaping and planting, Views and vistas, Landmark and focal points
Traffic	On-street parking, Off-street parking, Through routes and flows
Non-residential buildings	Shops

• 가로체계와 필지구조, 건축유형을 고려한 도시형태지역 구분 및 조닝에의 적용

도시형태학적 분석을 통해 주거지역의 특성을 도출하고 이를 바탕으로 주거지역 관리와 환경 개선을 위한 디자인 지침을 수립하는 영국의 ‘디자인지역(Design Areas)’ 논의에서 더 나아가 ‘도시형태지역’을 조닝 제도와 연계하여 하나의 규제 단위로 설정하려는 연구도 이루어진 바 있다. Kropf(1996:717)는 도시 형태에 대한 유형형태학적 ‘연구’와 도시계획 조닝 시스템이라는 ‘실천’ 분야의 복합(fusion) 가능성을 제시한다. 그는 도시형태의 주요 요소를 위계에 따라 정의하고 설명하는 체계(framework)를 제안하였으며²³⁾, 도시형태 연구를 도시계획에서의 용도지역제(zoning)에 적극적으로 적용하였다. 그는 조닝의 일반적인 구조와 메커니즘이 유형형태학적 원칙을 적용시키는 데에 이상적인 조건을 제공하며, 유형학과 유형 개념이 조닝의 문제를 극복하는 수단을 제공한다고 주장하였다²⁴⁾. 그는 현존하는 형태가 사람들의 행위와 수요를 담는 과거의 실험들의 기

23) Oliveira Vitor(2013), Morpho : a methodology for assessing urban form, *Urban Morphology*, 17(1), pp.21-22.

록이며, 시간의 변화 속에서 행위들의 범위를 수용할 수 있는, 다양한 레벨에서의 연속성과 변화의 산물이라는 점을 강조하였다. 즉 도시 내의 서로 다른 조직은 그 지역만의 형성 과정의 결과이므로 도시의 구체적인 구조로부터 조닝과 규제의 대안을 제시해야 한다고 주장하였다. Kropf에 따르면, 형태학적 분석을 통해 찾은 유형들은 각 지역(zones)에 적용할 규정을 만드는 기초가 되며, 전면부 규모나 건폐면적, 건축·공지 구분 등 각 유형을 정의하는 구체적인 특성들은 새로운 건물이나 기존 건물의 변화를 위한 규제요소로 사용될 수 있다²⁵⁾. 그는 가로체계와 필지구조, 건축유형을 복합적으로 고려하여 도시형태지역을 구분하고, 이를 토지이용계획(POS)의 세부 구역으로 설정한 후 구역별로 토지 점유 형태와 건축유형 등 세부적인 규제를 제안하는 방식을 Asnières-sur-Oise, Mennecy 등 프랑스 도시에 적용하였다.



[그림 2-7] 프랑스 Mennecy의 조닝 계획(zoning plan)과 구역별 건축규제 요소(Kropf,1996:730-731)

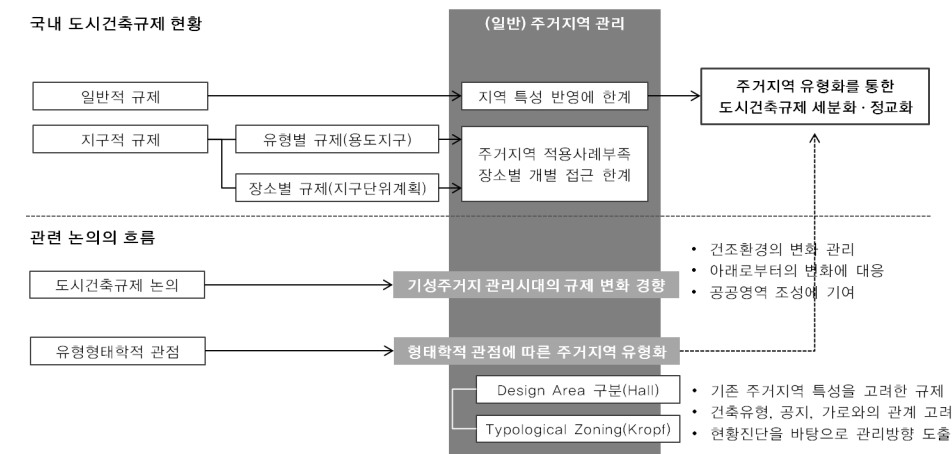
3) 국내외 논의 흐름 종합 : 기성주거지 관리 시대의 도시건축규제

국내와 국외의 도시건축규제 논의 흐름을 검토한 결과, 공통적으로 기성주거지의 변화를 어떻게 하면 효율적으로 관리할 것인가에 대한 관심이 높아지고 있음을 알 수 있다. 새로운 시가지가 아니라 이미 존재하는 지역들을 관리하기 위해서는 새로운 과제들이 뒤따르는데, 지역 고유의 특성을 어떻게 반영할 것인가, 주민들의 공간 이용 특성과 새로운 수요에 어떻게 대응할 것인가, 지역 특성과 주민 요구를 반영하여 효과적으로 주거지역을 관리할 수 있는 공간 단위는 어떻게 설정할 것인가, 주거환경의 질적 수준에 영향을 미치는 공공영역을 어떻게 관리하고 개선할 것인가와 같은 문제들이다. 이러한 질문들은 본 연구의 연구문제로 이어진다.

24) Kropf Karl S., "Typological Zoning", in Petruccioli Attilio(ed.)(1998), *Typological Process and Design*, Akpia, p.127.

25) 위의 책, p.136.

3. 연구 문제



[그림 2-8] 일반주거지역 도시건축규제 현황과 관련 논의 흐름 고찰 종합

도시건축규제의 문제가 일반주거지역에서 보편적으로 일어나고 있으며 지구단위계획 등 기존의 장소 단위 지구적 규제 수단들이 일반주거지역의 문제 해결에 기여하지 못하고 있는 현실을 고려할 때, 기성주거지에 적용되어 온 도시건축규제에 대한 분석과 평가를 통해 문제 양상을 체계적으로 유형화하고 문제 유형별로 차별화된 개선 방향을 설정하는 작업이 요구되는 시점이라고 볼 수 있다.

주거지역 유형화를 통해 도시건축규제를 세분화·정교화 방향을 제시하기 위해서는 이제까지 도시건축규제가 주거지역 건축·도시환경에 어떤 영향을 미쳤는가에 대한 현황 파악과 문제 진단(연구문제 1), 유형화를 위한 공간 단위를 어떻게 설정할 것인가(연구문제 2), 공간단위별로 문제 진단을 통해 도시건축규제 차별화 가능성을 제시(연구문제 3)하는 작업이 필요하다.

연구문제 1	연구문제 2	연구문제 3
필지·집합 차원에서의 도시건축규제 영향파악 (현황·문제진단)	어떤 방식으로 공간 단위를 설정할 것인가? (경계설정)	공간단위의 도시건축규제 적용가능성 검토 (문제진단+방향제시)

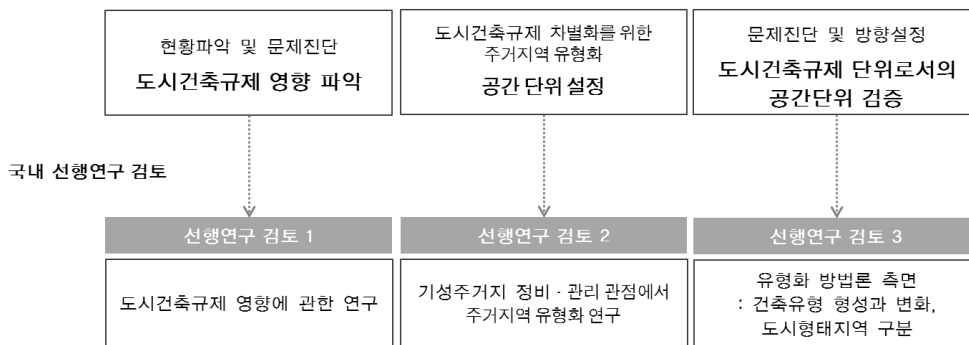
[그림 2-9] 본 연구의 연구 문제

4. 국내 선행연구 현황 및 본 연구의 차별성

1) 국내 선행연구 현황

일반주거지역에서 도시건축규제가 건축유형 형성과 변화에 미친 영향, 기성주거지 관리 관점에서의 주거지역 유형화 및 구역 구분 방식과 관련하여 다양한 선행연구들이 진행되어 왔다. 앞서 제시한 세 가지 연구문제와 관련하여 도시건축규제 영향에 관한 연구, 주거지역 유형화 연구, 유형화 방법론 측면에서 국내 선행연구들의 성과와 한계를 고찰하였다.

연구문제



[그림 2-10] 국내 선행연구 검토 개요

① 일반주거지역에서 도시건축규제의 영향에 관한 연구

도시건축규제가 개별 건축물의 건축계획에 미친 영향 관계에 대한 연구는 일반주거지역 건축물의 대다수를 이루는 주거건축물 중심으로 이루어졌다. 박기범(2005)은 법령과 자치법규 등 주택관련법제가 주거지 변천에 미친 영향에 대해 심층적으로 연구하여 법제 변화가 주택유형 변화의 주요 요인이었음을 밝혔다. 저자는 도시계획규제와 건축규제의 변화가 개별적인 주택유형 변화에 미친 영향을 증명하였고 분석 범위를 ‘주거지’로 확대하여 도시조직 변화 양상을 파악하였으나, 분석 단위가 주거지역 내 몇 개 가구로 한정되어 있고 주거 용도 건축물만을 대상으로 분석을 진행했기 때문에 보다 종합적인 차원에서 주거지역의 변화를 해석하는 데에는 미흡하였다.

방재성(2011a)은 주거지 유형을 다세대·다가구주택, 소규모 아파트, 아파트 단지, 주상복합 단지로 구분하여 경관 변화에 미친 개발관련 법제의 영향을 분석하였으며 법제와 주택유형 변화의 시기적 연동성과 상관성을 분석하여 단독주택지 주택유형 변화에

미친 개발관련 법제의 영향을 추론하였다(방재성, 2011b). 방재성(2011a)의 연구는 개별 건축유형뿐 아니라 주거지역의 집합적인 경관 변화에 미친 규제의 영향을 분석하였으나, 다세대·다가구주택과 아파트 단지 등 개발 양상이 확연하게 다른 지역을 대상으로 연구가 이루어졌기 때문에 중·소규모 건축물들이 밀집한 주거지역 내에서 일어나는 다양한 양상을 파악하고 법제의 영향을 해석하는 데에는 한계가 있었다. 이현정(2009)은 용도지역 변경에 따른 주거지 경관 변화를 연구하였는데, 제2종 일반주거지역에서 일어나는 재개발·재건축으로 인한 고층화 문제를 중점적으로 다루었다.

개별적인 주택유형이나 개발 양상이 상이한 지역에 대한 비교 분석이 아닌, 일단의 지역을 대상으로 도시건축제도가 지역의 변화에 미친 영향을 분석한 연구는 주로 역사 지구를 대상으로 하였으며 조준범(2003)의 북촌 연구가 대표적이다. 조준범은 1912년 이후 북촌지역의 도시조직이 형성되고 변화되는 과정을 도시건축제도를 통해 설명하고자 하였으며, 연구 결과 도시 조직의 변화 요인으로서 그리고 형태를 규정하는 요인으로서 도시건축제도가 자리해 왔음을 밝혔다. 그러나 이 연구는 한옥밀집지역인 북촌이라는 특정 지역을 대상으로 한 단일 사례연구이기 때문에 결과를 일반화하고 확대 해석하는 데에는 한계가 있다.

② 기성주거지 정비 또는 관리 관점에서의 주거지역 유형화 연구

기성주거지 정비 또는 관리 관점에서 주거지역을 유형화하는 선행 연구들은 주거 지역 평가를 위한 기준 및 지표를 설정하고 주거지역 유형별로 정비방향을 제시하는 연구들이 주를 이루었다. 윤혜정(1996)은 주거지역 정비대책을 설정하기 위한 시가지 분석방법을 제시하고 이를 바탕으로 주거지역을 15개 유형으로 구분하고 유형별로 공공주도, 민관협조, 주민주도, 주민주도보전 등 정비 방향을 제안하였다. 민범식·이영아(2001)는 최저환경 및 적정환경 평가 항목을 선정하여 주거환경을 평가하고 부분적 개선지구, 건물 중점 정비지구, 공공기반시설 중점정비지구 등 차별화된 정비방향을 제안하였다. 한편, 윤용석·양우현(2010)은 도시형태학적 접근 방법을 취하여 일반적인 주거지역 또는 역세권 지역을 분석하고 도시구조와 기능적 특성을 유지하면서도 생활환경을 개선할 수 있는, 부지의 속성과 여건을 고려한 주거지 개발 방식을 제안하였다.

기존의 연구들은 주거지역의 정비 방향과 공공개입 수준을 설정하기 위한 연구들이 주를 이루며, 공공 또는 민간에 의한 정비 ‘사업’을 전제로 연구를 진행하였다.

③ 유형화 방법론 측면에서의 연구

- 일반주거지역 중·소규모 건축유형의 형성과 변화에 관한 연구

주거지역 내 건축유형에 대한 연구는 주거건축을 중심으로 이루어졌다. 임창복(1989)의 「한국 도시 단독주택의 유형적 지속성과 변용성에 관한 연구」는 1963~85년까지의 단독주택 585개 표본을 대상으로 평면, 입면, 단면상 형태에 대한 유형화를 통해 근대화 과정에서의 지속성과 변용성을 고찰하였다. 임창복·서기영(2000)은 연구의 시간적 범위를 확대하여 서울시내 토지구획정리사업으로 조성된 주거지 가운데 조성시기 별로 대표 사례지를 선정, 기존의 단독주택과 새로운 주거유형간의 물리적·공간적 차이점을 분석하여 단독주택지의 개발용량을 고려한 적정 수준의 개발 밀도와 우리의 주거문화에 적합한 주거유형의 개발, 그리고 이에 따른 관계 법령의 개선이 필요하다는 결론을 도출하였다. 임창복(2011)은 「한국의 주택, 그 유형과 변천사」에서 1876년 개항 이래 2000년까지 단독주택의 변천을 총체적으로 다뤄서 그간의 연구를 집대성하였으며, 도시화 과제로서 다세대·다가구주택이 가로와 함께 가꾸어져야 한다고 강조하였다.

단독주택에서 다가구·다세대주택으로 주거유형이 변화하고 주거지역 고밀화에 따른 도시환경 악화 문제가 대두되면서 관련 연구들이 활발하게 발표되었는데, 주택의 평면과 배치·규모의 변화 양상(이정은,2007), 다가구·다세대주택으로의 변화에 따른 가로환경 변화, 보행환경 문제(이소연,2012) 등이 주를 이루었다. 또한 환경 악화 문제를 해결하기 위한 개선책으로 다가구·다세대 주택의 합리적인 배치 방안을 제시(성은영,2002), 또는 자투리공간을 활용하거나(최이명,2006) 새로운 집합주택 유형을 제안하는(전병권,2004;홍민우·이석정,2010) 등의 연구가 이루어졌다.

주목할 점은 주거유형의 형성과 변화, 건축유형 변화에 따른 주거환경 변화 등에 관한 연구는 지속적으로 이루어지고 있는 반면, 주거시설에 이어 일반주거지역의 주요 건축유형 중 하나인 근린생활시설에 대한 연구는 상대적으로 부족하였다는 점이다. 이 때까지 주거지역 내 근린생활시설 관련 연구는 주거지역 상업화 연구(윤용석·양우현,2012;윤용석,2013), 근린생활시설을 주거환경 침해 요인으로 인식하여 적절한 용도규제 방향을 제시하는 연구(이희정,2003 등)들이 주를 이루었다. 그 외에는 근린생활시설을 주거환경에 영향을 미치는 주요 구성요소로 바라보고 건축계획지침을 제안한 연구가 소수 존재한다(박종호·양우현,1998;김진균 외 3인,2002). 최근에는 일반주거지역 내에서 근린생활시설의 입지(홍경구,2013)와 건축의 변화(김성홍,2012)를 다룬 연구가 발표되는 등 주거지역 내 근린생활시설의 입지와 건축계획에 대한 관심이 증가하고 있다.

- 건축유형(주거유형)과 도시구조(가로체계, 필지구조)와의 상관관계에 관한 연구

일반주거지역 내 주거유형의 형성과 변화에 대한 기존 연구들은 대부분 개별 건축물 차원에 초점이 맞춰져 있었다. 박기범(2005)의 연구에서 주택관련법제 변화에 따른 주택유형 변화가 주거지 변화에도 영향을 미쳤다는 점을 일부 밝힌 바 있으나, 주거지역의 변화 양상을 체계적으로 해석한 연구는 드물었다.

건축 분야에서 건축유형을 도시구조와의 관계 속에서 해석한 연구들이 수행되었는데, 송인호(1990)는 「도시형한옥의 유형 연구」에서 주거유형은 그것이 놓이는 주거지구조와의 관계 속에서 정의됨으로써만 의미를 갖는다는 전제 하에, 도시형 한옥을 근대적인 도시주거지구조위에서 진화된 자생적인 도시주택의 한 유형으로 인식하고 그것을 주거지구조와 주거유형의 관계를 통해서 해석하였다. 한필원(2004)은 대전 구도심 활성화 과제에 대응하여 구도심에 적절한 주택유형과 그에 적합한 필지체계를 유지 또는 도입하는 것이 필요하다는 전제 하에 구도심의 주거지구조를 이루는 필지체계와 주택유형의 현황과 변화패턴을 분석하였다. 저자는 주택유형에 따라 입지 경향이 다르다는 사실을 증명하고 필지체계와 주택유형의 상관관계를 밝힘으로써 우리나라 도심주거지의 현황과 자생적 변화 논리를 파악하여 향후 도심주거지 기능 유지와 점진적인 재생을 위한 근거를 구축하고자 하였다. 노병덕(2010)은 전주 한옥주거지의 형태적 변화과정과 특성을 건축물 용도와 도시조직의 관계를 중심으로 해석하여 향후 한옥주거지 보전정책을 확립하는 기초를 제공하고자 하였다.

- 역사지구 또는 도시의 변화를 관리하기 위한 도시형태지역 구분 연구

도시지역의 형성과 변화가 도시형태적 특성을 공유하는 일단의 지역(‘도시형태지역’)별로 유형화됨을 밝히고, 이들 도시형태지역을 도시지역의 변화를 관리하거나 주거지역을 정비하는 기본 단위로 상정한 연구들 역시 중요 선행 연구의 축을 이룬다.

이러한 연구는 주로 역사도시 또는 한옥지구를 대상으로 이루어졌는데, 군산을 대상으로 한 일련의 연구(이경찬·류광남,2002;이경찬·허준;2005;이경찬·황경택·홍환성,2005)가 대표적이다. 이경찬·류광남(2002)은 군산 구시가지에 대한 형태학적 분석을 통해 도시평면에서 관찰되는 형태단위구역을 설정하고 이를 토대로 군산시가지의 발달과정을 해석하였다. 또한 백선영(2012)은 한옥주거지의 도시형태적 특성과 한옥별실의 관계를 밝혀 동질적인 성격을 갖고 변화를 함께하며 한옥주거지의 형태를 설명할 수 있는 한옥의 집합체계, 즉 ‘한옥주거지 단위 유형’을 도출하여 한옥의 멸실 조건 및 양상에 대한 정보를 구축하였다.

2) 본 연구의 차별성

본 연구는 위에서 정리한 세 가지 논의 흐름의 연속선상에 있으나, 연구 대상, 시간적·공간적 범위에 있어서 다음과 같은 차별성을 갖는다.

기존의 일반주거지역 도시건축규제에 대한 연구는 건폐율, 용적률, 높이제한, 대지안의 공지 등 개별 규제 기준의 적정성에 대한 연구가 주를 이루었으나, 본 연구에서는 건축행위에 영향을 미치는 규제요소들에 대해 복합적으로 고려하여 도시건축규제의 영향을 고찰하였다. 도시건축규제가 주택유형의 형성과 변화에 미친 영향에 관한 연구는 다수의 연구자에 의해 수행되었으나, 개별 건축물의 형식에 미친 영향을 분석하는 데에서 머물렀고 건축물과 건축물, 건축물과 가로와의 관계 등 주거지역의 집합적인 환경에 미치는 영향에 대한 연구는 부족하였다. 본 연구에서는 분석의 공간적 범주를 필지, 필지열, 가로로 확대하여 건축유형을 새롭게 정의하였다.

기존의 주거지역 유형화 연구는 노후주거지역 ‘정비’ 관점에서 유형화를 통해 정비사업의 방향, 공공과 민간 개입 수준 등을 차별화하기 위한 기초 작업으로서의 의미를 갖는다. 이들 연구에서는 건축물의 노후도, 기반시설 여건, 개발 밀도 등을 양적 지표로 평가하여 주거지역을 유형화하였다. 본 연구에서는 노후주거지역의 ‘정비’가 아닌 양호한 주거지의 점진적인 ‘관리’의 관점에서 필지 단위의 건축 행위에 영향을 미치는 도시건축규제의 합리화 방향 설정을 위한 유형화를 시도하고자 한다.

주거지역을 유형화하는 방법론에 있어서는 주거지역의 주택유형, 필지구조, 가로체계의 상호 관계를 고찰한 선행 연구들의 유형형태학적 접근 방법을 적용하고자 한다. 다만 기존의 주거지역 건축유형 연구들이 주로 주거 용도 건축물에 주 초점이 맞춰져 있었던 것에 비해 본 연구에서는 주거시설과 더불어 주거지역 생활환경을 구성하는 주요 요소인 근린생활시설을 연구 대상에 포함시켜 건축물 주용도 차이에 따라 도시건축규제에 대응하는 방식, 주거지역 내에 입지하는 방식 등에 차이가 있음을 밝히고자 한다. 저층 주거지역을 구성하는 지배적인 건축유형(주거시설과 근린생활시설)의 형성과 변화, 분포 특성에 대한 종합적 분석을 통해 필지 단위에서 일어나는 건축행위에 대한 해석, 건축유형들의 집합 논리, 개별 건축물의 집합 과정에서 나타나는 도시건축규제의 문제를 도출하고자 한다.

[표 2-9] 주요 선행연구 현황 및 본 연구와의 차별성

주제	저자	주요 내용	분석 지표/ 분석 방법	분석 범주	연구대상		
					내용적	공간적	시간적
일반주거지역 도시건축규제	· 도시건축규제의 영향						
	박기범 (2005)	주택관련법제가 주거지변천에 미친 영향		개별 건축물 주거지			
	방재성 (2011)	개발관련법제가 주거지 경관 변화에 미친 영향				다세대· 다가구 아파트 주상복합	
주거지역 도시건축규제	이현정 (2009)	용도지역 변경에 따른 주거지 경관 변화				재개발·재 건축 단지	
	· 기성주거지 정비·관리 관점 주거지역 유형화						
	윤혜정 (1996)	주거지역 정비대책 설정을 위한 주거지역 유형화	물리적 시설 기준				
주거지역 도시건축규제	민범식 (2001)	기성시가지 정비 방향 설정을 위한 정비과제 유형화	물리적·사회경 제한경평가지료				
	윤용석· 양우현 (2010)	주거지 부지여건별 주택형식 제안	도시구조 기능적 특성			주거지역	
	· 주거지역 건축유형 형성과 변화						
주거지역 도시건축규제	임창복 (1989)	단독주택 변화의 지속성과 변용성		건축물 단위	주택유형		1963~1985
	임창복· 서기영 (2000)	개발밀도 증가 등 단독주택과 새로운 주거유형간의 차이/개발밀도 증가		건축물 단위	주택유형		
	김성홍 (2012)	주거지역 상업화 특성	건축계획 분석	건축물 단위	상업화		
주거지역 도시건축규제	· 건축유형과 도시구조와의 상관관계						
	송인호 (1990)	도시형한옥유형과 주거지구조 관계 분석			도시형 한옥	한옥주거지	
	한필원 (2004)	구도심 필지체계와 주택유형의 현황과 변화패턴 분석	건축물/ 필지/가로		주택유형	구도심	
주거지역 도시건축규제	노병덕 (2010)	용도변화에 대한 형태학적 해석	건축물/ 필지/가로			전주 한옥주거지	
	· 도시변화관리·정비를 위한 도시형태지역 구분						
	이경찬 외 (2002.5)	형태단위구역 설정을 통한 군산시 발달과정 해석				역사도시	
주거지역 도시건축규제	백선영 (2012)	한옥멸실에 대한 형태학적 해석		건축물/ 필지/가로		한옥주거지	
	윤용석 (2013)	역세권 상업화 특성 분석	상업화정도 지표화 +형태학적 해석	건축물/ 필지/가로	상업화	역세권	
	· 본 연구						
도시건축규제가 건축유형 형성·변형에 미친 영향 분석 → 건축유형의 분포 특성 파악(형태지역 구분) → 형태지역 유형별 도시건축규제 적용 현황 분석 ⇒ ‘형태지역’ 구분 및 도시건축규제에의 적용 가능성 검토			유형·형태학적 접근	건축물/ 필지/필지열 /가로	주거 + 근린생활 시설	일반주거 지역	1970년대 이후~현재

III. 분석 틀

본 장은 분석 틀을 제시하는 부분으로서 2장에서 제시한 연구 문제를 구체화하고 이를 규명하기 위한 분석 방법과 주요 개념, 연구 자료를 제시한다. 도시건축규제가 건축유형의 형성과 변형에 미친 영향을 분석하기 위한 건축유형 구분 기준과 도시건축규제 영향 분석 방법, 건축유형 분포 특성 규명을 통해 형태지역을 도출하기 위한 유형형태학적 방법론, 일반주거지역 내에서 형태지역이 도시건축규제 정교화를 위한 공간 단위로 작동할 수 있는지를 검토하기 위한 문제 진단 분석 틀을 제시할 것이다.

1. 분석 모형

1) 분석 개요 : 연구문제에 따른 분석 구성

2장에서 제시한 연구 문제를 규명하기 위한 분석 과정은 아래 표와 같이 세 단계로 구성하였다. 도시건축규제의 영향은 개별 필지 차원과 집합 차원으로 구분하여 분석하며(분석1과 분석3), 주거지역 유형화를 위한 공간 단위를 설정하기 위해 도시건축규제의 영향으로 형성된 건축유형들의 집합 방식을 분석하고자 한다(분석2). 마지막으로 도시건축규제 단위로서의 공간 단위의 작동 가능성을 검증하기 위해 분석2에서 도출한 공간 단위별로 도시건축규제 적용 현황과 문제를 분석한다(분석3).

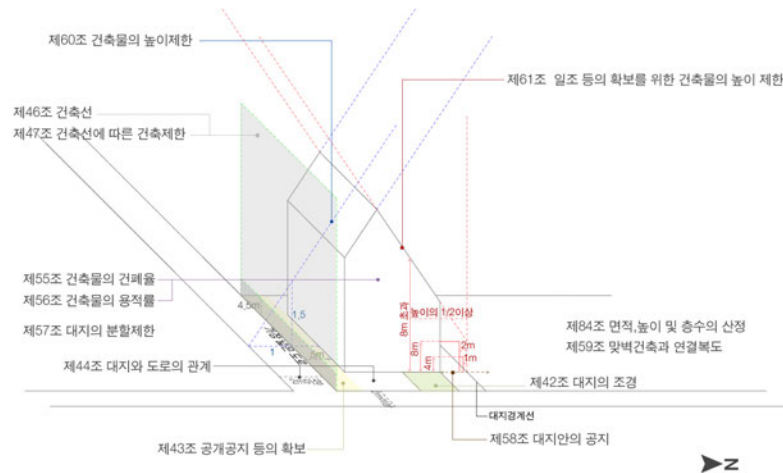
[표 3-1] 연구문제에 따른 분석 구성

연구문제		분석 1	분석 2	분석 3
1	도시건축규제 영향파악 (현황·문제진단)	개별필지 차원 건축유형 분석	→	집합 차원
2	어떤 공간단위로 묶이는가 (경계설정)		건축유형 분포 특성 분석 공간단위 파악	
3	도시건축규제 단위로서의 공간단위 검토 (경계설정+문제진단)			공간단위별 문제 진단
		4장	5장	6장

2) 분석 범주

① 유형형태학적 접근

건축물의 용도와 규모, 형태와 관련된 도시건축규제는 아래 그림에서 보는 바와 같이 대지(필지) 안에 건축물이 들어서는 ‘규칙’으로 작용한다. Quincy의 정의에 따라 유형(type)을 복제하는 ‘모델’이 아니라 공통적으로 따르는 ‘논리’ 또는 ‘규칙’이라고 인식할 때(Moudon,2012;202), 도시건축규제는 유형 개념과 긴밀하게 연계된다²⁶⁾.



[그림 3-1] 필지 내 건축행위에 대한 도시건축규제 적용 현황(임유경·진현영,2011:78)

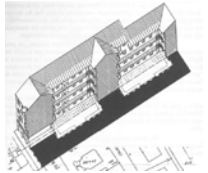



「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 근거로 수립되는 도시관리계획에서 지정되는 용도지역에 따라 차별적으로 적용되는 규제에서는 해당 용도지역에 계획되는 건축물의 허용 용도와 개발 규모의 최고 한도가 규정된다. 또한 「건축법」에 따라 필지 단위로 적용되는 건축기준(높이, 일조, 대지안의 공지 등)은 개별 필지 내에서의 건축물의 배치와 형태, 저층부 공간구성에 영향을 미치고 더 나아가 공지 위치와 전면공간의 구성 등 가로와의 관계를 결정하는 요인이 된다.

26) 프랑스의 18세기 이론가 Quincy는 유형을 형태 자체가 아니라 형태에 숨어있는 ‘논리’로 보았다. 김성홍(2004)은 유형이 이성(reason)과 용도(use)와 연관된 내재적 논리라는 Quincy의 관점이 현대 유형학의 근간이 되었다고 설명한다. 김성홍(2004), p.93.

② 공간적 범주

도시건축규제는 개별 필지 내의 건축행위를 제어하지만, 건축물의 규모기준은 대지의 면적, 높이는 전면도로의 폭, 일조기준은 대지의 향·인접대지와 관계되므로 건축유형의 분포와 변화 특성 분석을 위한 공간적 범주는 필지 단위를 넘어서 도시조직, 즉 필지열, 가로로 확대할 필요가 있다. 본 연구에서 분석의 공간적 범주는 건축물, 필지, 필지열, 가로로 구분하고자 한다.

[표 3-2] 분석의 공간적 범주 설정

구분	건축물	필지	필지열	가로
en	building	plot(Conzen)	plot series(Conzen)	street
fr	bâti	parcelle	rangée	rue
건물				
도시 조직				

※ 그림 출처 : Panerai et al.(1999), p.101,130.

Conzen은 도시-평면 분석(town-plan analysis)이라고 부른 접근방법에서 도시평면의 세 가지 기본요소를 가로, 필지, 건물이라고 밝혔으며(Moudon,2012;185), 가로, 필지, 건물은 도시형태학 연구의 가장 기본적인 분석 범주로 사용된다. 그러나 Conzen과 Caniggia는 가로, 필지, 건물 외에 ‘필지열(plot series)’ 역시 도시형태를 구성하는 단위로 보았다. Conzen은 필지들의 배치로 이루어진 ‘plot series’를 평면단위(plan-unit)의 구성요소로 생각하였으며, Caniggia는 건물들이 늘어선 가로를 구성하는 요소로서 ‘pertinent strip’ 개념을 사용하였다(Kropf,1993;191). 프랑스의 베르사이유 학파에서도 ‘rangée’를 가로(rue), 블록(îlot)과 함께 도시조직의 기본요소로 상정했다(Panerai et al.,2002;101).

가로공간은 도로와 도로변에 접한 양쪽 대지들의 총합으로 이루어지는데, 도시계획현황, 도로의 폭이나 방향에 따라서 가로에 접한 필지들의 상황에 차이가 생길 수 있다.

특히 도시계획에서 도로는 지역 구분의 경계가 되는 경우가 많기 때문에 도로를 경계로 개발 밀도, 건축규제가 상이하게 적용되는 경우가 많이 발생한다. 또한 일조제한과 같이 방향(orientation)이 규제의 중요한 변수인 경우, 도로의 어느 쪽에 면했으나에 따라 건축물의 배치와 규모가 달라진다. 따라서 본 연구에서는 유형형태학적 분석을 수행함에 있어 건축물, 필지, 가로와 필지열(plot series)을 분석의 공간적 범주에 포함하였다.

③ 시간적 범주

분석의 시간적 범위는 대상 지역의 건축행위가 일어난 시기와 도시건축규제 연혁 분석 결과를 바탕으로 설정하였다. 「도시계획법」과 「건축법」은 1962년에 제정되었으나 대상 지역에서 토지구획정리사업 시행 이후 건축물 허가가 시작된 1970년대 이후부터 2012년까지를 분석 대상으로 하며, 중소규모 건축물의 건축계획과 관련된 법령 조항들의 주요 개정 시점을 고려하여 시간축을 설정하였다. 법령의 개정 연혁과 선행연구(박기범, 2005 등) 검토를 통하여 정리한 도시건축규제 주요 조항 변화의 주요 시점은 아래 표와 같으며, 이 시간축은 도시건축규제 변화가 건축행위 변화에 미친 영향을 파악하는 기준이 된다.

[표 3-3] 중·소규모 주거 및 근린생활시설 건축 행위를 제어하는 도시건축규제 조항의 변화

시행 년도	국계법 ²⁷⁾ 시행령·시행규칙 (서울시 도시계획조례)			건축법 ²⁸⁾ 시행령·시행규칙 (서울시 건축조례)						주차장법 령·규칙 (조례)	기타 제도 ²⁸⁾	주요 내용
	제76조	제77조	제78조	제46,7 조	제58조	제60조	제61조	제84조	-	제19조		
	용도제한	건폐율	용적률	건축선	대지공 지	높이제한	일조제한	면적산 정	기타	부설주차장 설치		※주요 내용의 조문 번호는 현행 법령 기준
1962	■	■	■	■		■						·도시계획법, 건축법 제정
1963								■				·(건)제84조(면적·높이 및 층수의 산정) 신설
1967									■			·(건)제22조의2(주차장 설치) 신설
1976					■							·(건)제100조(대지안의 공지) 신설
1979												·주차장법 제정
1984									▽			·(건)제2조(정의)·단독·다세대 지하층 정의변경
											■	·다세대주택 도입
1985									▽			·(건)옥외계단 건축면적 제외
1990											■	·다가구주택 도입(건설부령)·다가구3, 다세대4층
1991									▽			·(건)필로티 바닥면적 산정 제외
1992												·(건)제42조(대지조경), 43조(공개공지) 신설
1993								▲				·(건)옥외계단 건축면적 제외규정 삭제
1999					□					▲		·(주)다가구·다세대 주차기준 강화(세대당0.7대)
2000								▽				·(건)주차 용도 1층 필로티 높이산정 예외
2002										▲		·(주)다가구·다세대 주차기준 강화(세대당1.0대)
2006					■							·(건)대지안의 공지 재도입

■ : 조문 신설, □ : 조문 삭제, ▲ : 기준 강화, ▽ : 기준 완화

27) 2003년 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제정 이전의 「도시계획법」을 포함한다.

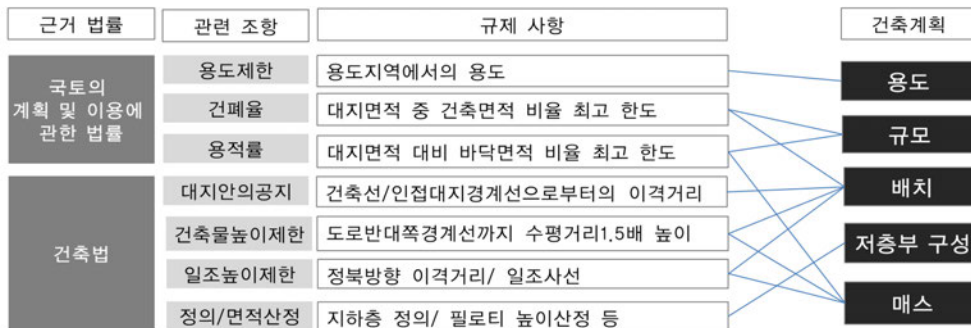
28) 건설부령 등 기타 제도 변화는 박기범(2005)의 선행연구 참조

3) 분석 모형

① 분석 1 : 도시건축규제가 개별 필지 차원의 건축행위에 미친 영향 분석

• 건축유형 구분을 위한 분석틀

연구 4장에서는 일반주거지역 내 중·소규모 주거 및 근린생활시설의 주요 건축유형을 도출하는데, 건축유형 분류 기준은 도시건축규제의 영향을 파악하기 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 「건축법」 중 건축 행위를 제어하는 조항들을 선별(용도 제한, 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 건축물 높이제한, 일조높이제한, 정의, 면적산정)한 후, 이들 규제요소들이 건축계획에 미치는 영향을 고려하여 설정하였다. 각 조항들은 [그림 3-2]와 같이 서로 복합적으로 작용하여 건축물의 용도, 규모, 매스, 배치, 저층부 구성에 영향을 미치는 바, 이들 다섯 가지 항목을 건축유형 분석 틀로 설정하였다.



[그림 3-2] 도시건축규제 요소를 고려한 건축유형 분류 기준 설정

② 분석 2 : 건축유형 분포 특성 분석을 통한 공간 단위 도출

연구 5장에서는 4장에서 도출한 주거 및 근린생활시설의 주요 건축유형들의 분포 양상을 분석하는데, 앞서 제시한 분석의 공간적 범주를 적용하여 필지 규모 및 형상, 가구 내 필지 위치 등 필지 여건, 필지열, 가로 기능과 폭원·방향 등 가로 체계와의 상관관계를 밝히고자 한다.

[표 3-4] 건축유형 분포 특성 파악을 위한 분석틀

	필지	필지열	가로
주거시설 주요 건축유형	필지 규모 및 형상	가로와의 위치관계 (ex.가로 남측/북측)	가로 기능
근린생활시설 주요 건축유형	가구 내 필지 위치		가로 폭원 가로 방향

③ 분석 3 : 형태지역 유형별 건축도시환경 및 도시건축규제 실효성 분석

6장에서는 건축유형 분포 양상 분석 결과를 바탕으로 대상 지역의 형태지역을 유형화하여 유형별로 건축·도시환경 현황 및 도시건축규제 적용 현황을 분석하여 도시건축규제 단위로서 형태지역의 가능성을 검증한다.

- 건축·도시환경 현황

2장에서는 도시건축규제와 관련된 국내외 논의 흐름을 고찰하여 기성주거지 관리 시대의 도시건축규제 변화 방향을 점진적인 변화 관리, 지역에서의 공간 이용 수요 반영, 공공영역 조성에 기여라는 세 가지로 정리하였는데, 6장에서는 이러한 논의의 틀 안에서 건축·도시환경의 현황을 진단하고자 한다.

[표 3-5] 가로유형별 건축·도시환경 분석 관점 및 분석 항목

분석 관점	분석 항목
점진적인 변화 관리	건축년도
지역에서의 공간 이용 수요	건축물 실제 용도 분포, 공간 이용
민간영역과 공공영역의 관계	가로입면 형성, 민간영역과 공공영역의 경계부

- 형태지역별 도시건축규제 적용 현황 분석

형태지역 유형별 도시건축규제 적용 현황 분석은 규제 현황 및 규제 한도 내에서의 건축적 대응 분석, 현실 수요를 반영한 건축계획의 변형 양상, 해당 가로에서 각 규제요소의 실효성 분석을 통하여 규제 차별화 필요성을 도출하는 세 단계로 진행된다. 기존의 토지이용계획 및 도시건축규제의 사후 평가가 주로 블록 또는 가구 차원에서 양적인 지표에 따라 이루어진 반면, 본 연구에서는 미시적인 차원에서 건축적 대응을 중심으로 도시건축규제 적용 현황을 분석한다.

[표 3-6] 형태지역 유형별 도시건축규제 실효성 분석틀

규제 현황 및 건축적 대응	건축계획의 변형	규제요소별 실효성 검증	
도시건축규제 현황 건축적 대응 (envelope vs. 계획)	건축계획의 변형 분석 (ex. 수직·수평 증축, 임시시설물 설치 등)	건폐율, 용적률, 높이제한, 일조제한 대지안의 공지 등	도시건축규제 실효성 검증 및 문제 도출

2. 분석 대상 지역 선정

1) 분석의 기본 전제

본 연구에서는 다음과 같은 네 가지 전제 하에 분석을 진행하였다.

첫째, 일반주거지역을 효율적으로 관리하기 위하여 도시건축규제 적용 단위인 용도지역을 세분하는 방식에 주목하였다. 1990년대부터 양호한 도시경관 및 자연환경의 훼손, 주거환경 악화의 심각성, 기반시설 용량의 초과 등의 문제에 대응하기 위하여²⁹⁾ 주거지역을 세분화해야 한다는 논의가 있었다. 1992년 일반주거지역 종세분화 제도가 도입되어 일반주거지역을 세 개 지역으로 세분하였으며³⁰⁾ 2000년부터는 전용주거지역도 제1종·제2종으로 세분하고 세분 대상을 전체 도시지역으로 확대하는 한편, 2003년까지 종세분화를 의무적으로 시행하도록 하였다. 주거지역 세분화를 위해 분석 단위를 설정하고 지표를 적용하여 주거지역을 제1종, 제2종, 제3종으로 구분하였는데, 본 연구는 종세분화를 위한 지표 설정과 지역 구분 방식을 경쟁이론으로 상정하여 진행한다. 따라서 연구 대상지 설정에 있어서 일반주거지역 종세분화를 위한 기초 연구로 수행된 권영덕·장남종(1996)의 연구 대상지를 참고하였다³¹⁾.

둘째, 일반주거지역에서 일어나는 보편적인 문제에 주목하고자 주거지역 형성 방법 중 가장 높은 비율을 차지하는, 토지구획정리사업으로 조성된 지역을 대상으로 선정하였다. 서울시의 경우, 일반주거지역 중 토지구획정리사업으로 형성된 지구 면적이 약 140㎢로서 기개발지 면적의 약 40%를 차지하여³²⁾ 자연발생, 택지개발 지구에 비해 높은 비율을 보인다. 토지구획정리사업으로 조성된 주거지역은 조성 시기에 따라 상이한 도시구조를 가지는데, 격자형 도시구조가 가장 높은 비율을 차지한다³³⁾. 따라서 위에서 언급한 권영덕·장남종(1996)의 연구 대상지 중 격자형 가로체계와 필지구조로 이루어진

29) 서울특별시(2001), 「일반주거지역 세분화 매뉴얼」, 서울특별시.

30) 1992년 개정된 「도시계획법 시행령」에서는 특별시·직할시·인구 50만 이상 도시에서만 용도지역 세분이 가능하도록 하였다.

31) 권영덕·장남종(1996)의 연구에서는 도시차원 및 지구차원의 검토를 토대로 주택시가지의 특성, 즉 토지이용 실태 및 도시기반 정비수준, 정비유형을 종합적으로 고려하여 정비가 필요한 주택지 6개 지구와 비교적 양호한 주택지 6개 지구, 총 12개 지구를 대상지로 선정하였다.

32) 김도년·임희지·이성창(2010), “도시형 타운하우스를 도입한 블록단위 정비 모델 개발 및 실현화 방안 연구”, 『대한건축학회논문집 계획계』, 제26권 제1호(통권255호), p.25 참조.

33) 서울의 공공에 의한 계획적인 시가화는 대부분 주거지 조성사업으로 이루어지면서 격자형 주거지역을 형성하였다. 격자형 주거지역은 2009년 현재 서울시 전체의 19.49%를 차지한다. 서울시정개발연구원(2009) 「서울의 도시형태 연구」, 서울시정개발연구원, p.234.

지역을 선별하였다.

셋째, 분석 대상지역의 경계는 주거지역 블록을 둘러싸고 있는 간선도로로 설정하였다. 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에서 ‘(보조)간선도로’는 ‘근린주거구역의 외곽을 형성하는 도로’로 정의되어 있다. 서울시에서 격자형 도시구조로 이루어진 주거지역 용도지역 분포는 대부분 간선도로로 둘러싸인 대규모 블록 외곽이 상업·준주거·제3종 일반주거지역으로 지정되고 블록 내부에는 제2종-제1종 일반주거지역으로 지정되는 경향을 보여서 간선도로가 하나의 근린주거지역을 형성하는 실질적인 경계가 되고 있음을 알 수 있다. 본 연구에서는 간선도로를 중심으로 대상 지역의 경계를 설정하되 구역 내에서 토지구획정리사업 대상이 아닌 지역을 제외하였으며, 개발기본계획에서 근린주거 개념이 도입되었던 잠실지구에 대해서는³⁴⁾ ‘잠실지구종합개발기본계획’상의 근린주거 구분을 참고하여 분석 대상지역 경계를 조정하였다.

넷째, 연구 결과가 특정 지역 고유의 문제가 아닌, 유사한 도시구조를 갖는 일반주거지역 블록 내부에서 공통적으로 일어나는 현상임을 확인하기 위해 패턴 매칭(pattern matching) 방법을 사용하고자 한다. 패턴 매칭 적용 대상 지역은 심층 분석 대상지와 같은 시기, 동일 계획 하에 형성되어 유사한 도시구조를 갖고 있는 지역을 선정하였다.

2) 분석 대상 지역의 선정 과정

위에서 제시한 네 가지 전제에 따라 분석 대상 지역을 아래와 같이 선정하였다.

① 주거지역 종세분화 연구 대상지역 중 “양호한 주택지”

주거지역 종세분화 연구(권영덕·장남종, 1996)에서는 도시차원 및 지구차원 검토를 토대로 주택시가지의 특성, 즉 토지이용 실태 및 도시기반 정비수준, 정비유형을 종합적으로 고려하여 일반주거지역 중에서 전형적인 사례지구 12개소를 선정하였다. 12개 대상지는 양호한 주택지 6개소와 정비가 필요한 주택지 6개소로 구분되는데, 일반주거지역의 점진적 변화 양상을 분석하고자 하는 본 연구에서는 양호한 주택지 6개소를 조사대상지로 검토하였다.

② 토지구획정리사업으로 평지에 조성된, 격자형 주거지역 선별

권영덕·장남종(1996) 연구에서 선정한 6개 지구는 아래 표에서 보는 바와 같이 광진구 중곡지구와 화양지구, 송파구 방이지구, 강남구 논현지구, 삼성 1·2지구이다. 이들 6개 지구는 모두 토지구획정리사업으로 조성되었는데, 블록이 삼각형 구조를 갖는 중곡

34) 김진희(2011), p.149 참조.

지구, 구릉지에 조성된 논현지구, 블록 내부 대부분이 대규모 필지로 이루어진 삼성 1·2 지구를 제외한 광진구 화양지구와 송파구 방이지를 연구 대상지로 선정하였다.

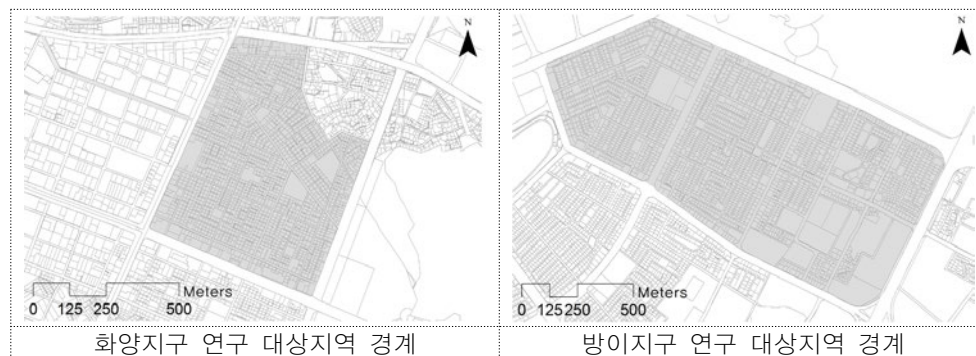
[표 3-7] 주거지역 종세분화 연구(권영덕·장남중, 1996)의 “양호한 주택지” 대상지구 6개소



③ 토지구획정리사업구역, 간선도로 현황과 근린주구계획을 참고하여 경계 조정

광진구 화양지구와 송파구 방이지구에서 심층조사 대상지역은 토지구획정리사업구역, 간선도로 현황과 근린주구계획을 참고하여 그 경계를 설정하였다. 광진구 화양지구는 능동로, 광나루로, 동일로, 아차산로 등 간선도로로 둘러싸인 지역 중에서 토지구획정리사업 지구에 포함된 지역을 심층조사 대상지로 선정하였다. 송파구 방이 지구는 ‘잠실지구종합개발기본계획’에서의 근린주구 경계를 고려하여 양재대로, 위례성대로, 올림픽로, 오금로를 조사 지역 경계로 설정하였다.

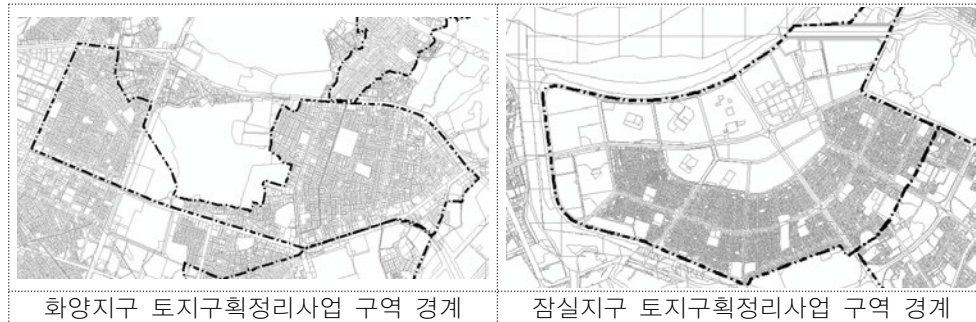
[표 3-8] 화양지구와 방이지구 심층조사 대상지역



④ 연구 결과의 확대 적용 가능성 검토를 위한 패턴 매칭 대상 지역 선정

연구 6장에서는 심층조사 대상 지역과 같은 시기에 동일한 계획에 의해 조성된 토지구획정리사업지구를 대상으로 형태지역 구분 방식의 확대 적용 가능성을 검토한다. 1967~1972년 사이에 시행된 ‘화양토지구획정리사업지구’와 1974~1986년 사이에 시행된 ‘잠실토지구획정리사업’지구 경계는 아래와 같다.

[표 3-9] 화양지구와 잠실지구 토지구획정리사업 구역 경계



분석 대상 선정 과정을 요약하면 아래 표와 같다.

[표 3-10] 분석 대상 지역 선정 과정 요약

전제 1		전제 2	전제 3	전제 4
주거지역 종세분화 연구 대상 지역		토지구획정리사업 + 격자구조	간선도로로 둘러싸인 지역, 근린주구	패턴 매칭 검토
양호한 주택지	삼성1지구			
	논현지구			
	중곡지구			
	방이지구		대상지역 경계 조정	>>> 잠실지구
	화양지구			>>> 화양지구
	삼성2지구			
정비 필요	6개 지역 ³⁵⁾			
			심층 분석 대상지	패턴 매칭 검토 대상지

35) 지구내 세가로망 정비 또는 면적인 재개발 등이 필요한, “정비가 필요한 주택지” 6개 지구는 난곡지구(불량주택밀집지역), 상도지구(자연발생적 지구내도로), 안암지구(노후목조밀집지역), 봉천지구(구획정리사업), 혜화지구(노후목조밀집지역), 독산지구(준공업지역연접지)이다. 권영덕·장남중(1996), p.176.

3) 분석 대상 지역 개요

① 광진구 화양동 일대

• 지역 형성 과정과 주변 현황

광진구 화양동 일대는 건국대학교, 어린이대공원에 인접하고 지하철 2호선과 7호선이 교차하여 역 주변으로 상업화가 진행되고 있는 지역이다. 이 지역은 1960년대 ‘화양토지구획정리사업지구’로 지정되어 구획정리사업에 의해 현재 도시구조가 형성되었다. 사업기간은 1967년부터 1972년이었으며, 시행면적은 2,110.46㎡이다. 화양토지구획정리사업은 건국대학교, 자연공원, 한강에 면한 입지적 조건 등으로 미루어 주택지로서 효능을 발휘할 것이라는 기대 하에 실시되었다³⁶⁾.

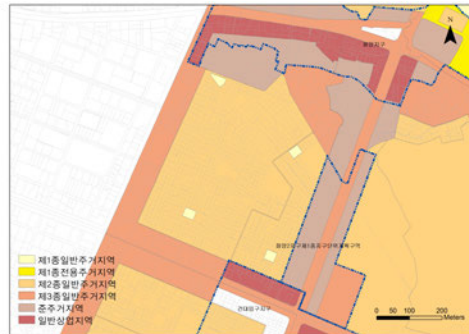
• 도시구조(가로·필지체계) 현황

대상지역 도시구조는 격자형 가로체계이며, 간선도로가 대상 지역의 사면을 둘러싸고 있으며, 블록 내부에서는 6~8미터 도로에 의해 가구가 구분된다. 가구는 4열~8열의 과다열 구조로 이루어져 있으며, 가구 내부 필지로 진입하기 위한 세가로가 발달하였다.

• 도시계획 현황



[그림 3-3] 화양동 일대
도로망 현황



[그림 3-4] 화양동 일대
용도지역·지구단위계획구역 현황

간선도로로 둘러싸인 블록 외곽을 따라서 일반상업지역과 준주거지역, 제3종 일반주거지역이 지정되어 있으며, 블록 내부는 대부분 제2종 일반주거지역으로 지정되어 있다. 지하철 건대입구역역을 중심으로 2개의 지구단위계획(건대입구지구, 화양2지구), 대상 지역 북측에는 화양지구 지구단위계획이 수립되어 있다. 그러나 제2종 일반주거지역으로 지정되어 있는 블록 내부에는 지구단위계획이 수립되어 있지 않다.

36) 서울특별시(1990), 「서울토지구획정리백서」, 서울특별시, p.400.

② 송파구 방이동 일대

• 지역 형성 과정과 주변 현황

송파구 방이동 일대는 북쪽으로는 올림픽 공원에 면하고 있으며 광로와 대로로 둘러싸인 두 개의 블록으로 이루어져 있다. 이 지역은 서울시가 시행주체였던 잠실과 가락지구 토지구획정리사업에 따라 조성되었는데, 잠실지구는 1974년부터 1986년, 가락지구는 1982년에서 1988년 사이에 걸쳐서 토지구획정리사업이 시행되었다³⁷⁾.

• 도시구조(가로·필지체계) 현황

대상지역 167개 가구 중 79.64%가 넘는 133개 가구가 2열 가구로 이루어져 있는, 1970년대 이후 토지구획정리사업의 보편적 특성을 공유하는 지역이다³⁸⁾.

• 도시계획 현황

간선도로로 둘러싸인 블록 외곽으로는 상업 및 준주거·제3종 일반주거지역으로, 블록 내부는 대부분 제2종 일반주거지역으로 지정된 가운데 일부 구역이 제1종 일반주거지역으로 지정되어 있다³⁹⁾. 대상지역 북쪽에 위치한 올림픽대로에 면한 지역에는 일반미관지구와 지구단위계획 등 지구적 규제 수단이 적용되고 있으나, 블록 내부 제2종 일반주거지역에는 지정된 구역이 없다.



[그림 3-5] 화양동 일대 도로망 현황



[그림 3-6] 방이동 일대
용도지역·지구단위계획구역 현황

37) 서울특별시(1990), 「토지구획정리사업백서」, p.694, p.920.

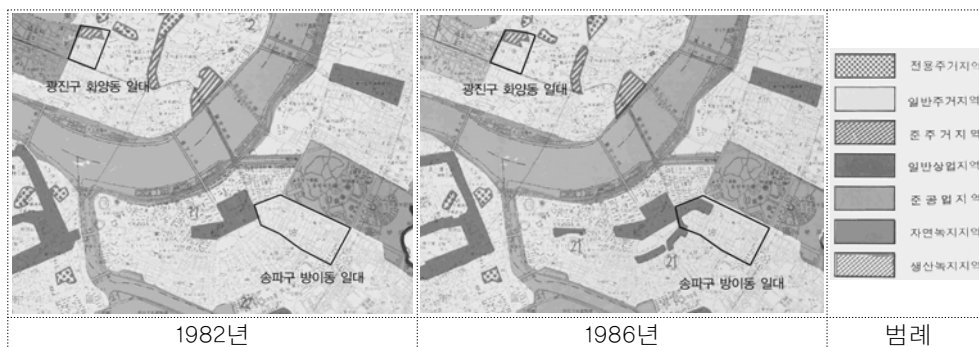
38) 토지구획정리사업은 일제 치하부터 시작되었으며, 1960년대 이후 늘어나는 주택 수요에 대응하기 위한 사업이 활발하게 전개되었다. 1970년대 이후 토지구획정리사업지구에서는 2열 가구 구성비가 80%를 넘는다. 양상욱(1996), “서울구획정리사업지구의 공간구성에 관한 연구(I)”, 「호남대학교 논문집」, v.17(2), pp.556-557.

39) 본 연구에서는 간선도로로 둘러싸인 일단의 지역을 ‘블록’, 중로와 소로로 둘러싸인 블록 내부의 소블록을 ‘가구(도로로 둘러싸인 일단의 지역)’로 구분하여 지칭한다.

③ 분석 대상 지역 도시건축규제 현황

• 용도지역 변화⁴⁰⁾

서울시 도시계획 연혁 자료에 따른 1982년과 1986년 대상지역의 용도지역 지정 현황은 아래 그림과 같다. 광진구 화양동 일대는 1982년부터 지구 북측이 준주거지역, 그 외 지역은 모두 일반주거지역으로 지정되어 있으며 이후 종세분화가 되면서 간선도로변으로 준주거지역과 제3종 일반주거지역이 지정되었다. 송파구 방이동 일대는 1982년에는 대상지역 전체가 일반주거지역이었으나 1986년 올림픽로(평화의문~송파구청) 주변 지역이 일반상업지역으로 지정되었으며, 이후 간선도로변으로 제3종 일반주거지역, 방이역 주변에 준주거지역이 지정되었다.



[그림 3-7] 분석 대상지역 용도지역 변화(서울시 도시계획 연혁 참조)

• 대상지역 용도·개발규모 규제 현황

현행 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」과 서울시 조례에 따른 일반주거지역 내 용도 및 규모 규제 현황은 아래 표와 같다.

[표 3-11] 분석 대상 지역 용도·규모 규제 현황(2013년 현재)

일반주거지역	용도제한		건폐율		용적률		층수제한	
	허용	조례	허용	조례	허용	조례	허용	조례
제1종	공동주택(아파트제외), 제1종근생등	제2종 근생, 문화·집회시설 등	60%	60%	200%	150%	4층 이하	—
제2종	공동주택(아파트포함), 제1종근생등	제2종 근생, 판매시설, 의료·교육 등	60%	60%	250%	200%	조례	7층 이하
제3종	공동주택(아파트포함), 제1종 근생	제2종 근생 문화·집회시설 등	50%	50%	300%	250%	—	—

40) 서울시 도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr/>)의 서울시 도시계획연혁집 참조.

3. 분석 자료

본 연구에서는 분석의 공간적 범주(건물, 필지, 필지열, 가로)를 고려하여 한국토지정보시스템(KLIS) 데이터와 새주소지도, 건축물대장 자료를 결합하여 기초 자료를 구축하였다. 특히 한국토지정보시스템(KLIS)의 행정경계, 연속주제도(용도지역지구도), 토지특성, 지적도 데이터, 새주소지도의 건물, 건물군, 실폭도로 등 가로체계, 공원과 공공시설 정보, 건축물대장의 주용도와 층별용도, 건폐율·용적률, 높이, 층수, 대지면적, 연면적, 허가 및 사용승인 연도 데이터를 활용하였다.

기초 자료를 바탕으로 용도지역 지정·지구단위계획 수립 등 도시계획 현황, 가로체계와 필지구조 등 도시구조 현황, 건축물 현황을 분석하였으며, 건물 매스와 건물 저층부 구성 등 자료화되어 있지 않은 정보에 대해서는 웹페이지⁴¹⁾ 검색과 현장 관찰 조사를 통해 자료를 구축하였다.

[표 3-12] 분석 자료 출처

구분		세부 구분	자료 출처
도시계획현황		용도지역	연속주제도(KLIS)
		지구단위계획	
도시구조	가로	도로위계	새주소지도 GIS기본도
	필지열	필지구조	토지특성데이터(KLIS)
	필지	필지현황	
건물	용도	주용도	새주소지도 GIS기본도(용도코드)
		저층부용도	웹페이지 조사, 현장 조사
	규모	건폐율	건축물대장 ⁴²⁾
		용적률	
		높이	
		층수	
	매스	상층부 형태	웹페이지 조사, 현장 조사
	배치	배치형태(2D)	지적도(KLIS)
		저층부구성(3D)	웹페이지 조사, 현장 조사
	기타	건축허가년도	건축물대장
		주차현황	건축물대장, 현장 조사
		규제 위반사례	건축물대장

41) 국토교통부 브이월드(www.vworld.kr), 네이버지도(<http://map.naver.com>), 다음지도(<http://map.daum.net>)

42) 건축물대장에서 건폐율·용적률이 누락되어 있는 경우 대장상의 대지면적과 층별 바닥면적을 기준으로 연구자가 재산정하였다.

IV. 중·소규모 건축유형 형성 특성과 도시건축규제의 영향

본 장에서는 일반주거지역 내 중·소규모 건축유형의 형성과 변형 특성을 밝히고 도시건축규제의 영향을 분석한다. 분석은 건축물대장과 현장조사를 통해 구축한 건축물의 용도와 규모, 배치, 매스, 저층부구성에 대한 기초자료를 바탕으로 대상 지역의 주요 건축유형을 도출하는 부분과 각 유형별로 건축계획적 특성과 도시건축규제의 영향을 분석하는 두 단계로 구성된다.

[표 4-1] 연구문제와 4장 도시건축규제 영향 분석의 관계

	연구문제	분석 1	분석 2	분석 3
1	도시건축규제 영향파악 (현황·문제진단)	개별필지 차원 건축유형 분석	→	집합 차원
2	어떤 공간단위로 묶이는가 (경계설정)		분포 특성 분석 공간단위 파악	
3	도시건축규제 단위로서의 공간단위 검토 (문제진단+방향설정)			공간단위별 문제 진단 및 방향 설정

1. 분석 대상 지역 중·소규모 건축유형 분석 개요

1) 건축유형 구분 항목별 세부 기준 도출

3장에서 제시한 건축물 용도, 규모, 배치, 매스, 저층부구성 등 건축유형 구분 항목별로 대상지역 건축물에 대한 일반 현황 조사를 통해 세부 기준을 설정하였다. 용도는 현행법의 분류 방식을 따르되 건축물대장상 주용도뿐 아니라 층별 용도 현황을 파악하여 용도 복합 사례를 추가하고 건폐율·용적률·층수 등 건축물 규모에 대해서는 법령상에서의 허용 한도를 고려하여 분석 범주(급간)를 설정하였다. 건축물 배치, 매스, 저층부구성에 대해서는 도상 분석과 현장 조사를 통해 대상 지역에서 나타나는 사례들을 추출하여 세부 구분 항목을 선정하였다.

① 용도

현행법에서 용도지역별로 입지 가능한 용도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 동법 시행령 및 지자체 조례에 따라 정해지며, 이 때 건축물 용도 구분은 「건

축법」과 동법 시행령에 따른다⁴³⁾. 본 연구에서는 중·소규모 건축물의 용도를 단독주택과 공동주택을 포함하는 주거시설(R:Residential), 근린생활시설(NC:Neighborhood Commercial)로 구분하되, 주용도가 주거임에도 불구하고 근린생활시설 용도가 복합되어 있는 경우(R-NC)를 추가하여 분석하였다. 주거시설의 경우 「건축법 시행령」에서 주택유형별로 바닥면적·연면적과 층수 등 건축물 규모를 규제하기 때문에 우선적으로 단독·다가구·다세대주택 등 건축물 용도 세부 구분 방식을 따라 자료를 분석하였다.

② 규모 : 건폐율, 용적률, 층수

서울시 「도시계획조례」에 따른 일반주거지역 내 건폐율·용적률·층수 한도는 건폐율 50%(제3종)과 60%(제1·2종), 용적률 150%(제1종), 200%(제2종), 250%(제3종), 층수 한도는 4층 이하(제1종), 7층 이하(제2종 일반주거지역 중 7층 이하 지역)이다. 건폐율 분석 급간은 40%이하와 60%이상은 하나의 범위로 설정하되 40~60% 사이는 10% 단위로 구분하며, 용적률은 100%미만과 300%이상인 경우는 하나의 범위로 설정하되, 100~300% 사이는 50% 단위로 구분한다. 층수는 대부분의 주거 용도 건축물이 5층 이하인 점을 고려하여 5층까지는 층수별로 구분하며, 6층 이상은 하나의 범주로 설정한다.

③ 배치

건축물 배치는 필지 내 건축물과 공지 위치 관계에 따라 구분하는데, 전면공지, 접

43) 「건축법」 및 동법 시행령에서의 용도 분류는 아래 표와 같다.

대분류 : 「건축법」 제2조 제2항	중분류 : 「건축법 시행령」 제3조의4 [별표1]
단독주택	가. 단독주택, 나. 다중주택, 다. 다가구, 라. 공관(公館)
공동주택	가. 아파트, 나. 연립, 다. 다세대, 라. 기숙사
제1종 근린생활시설	가. 슈퍼마켓과 일용품등의 소매점, 나. 휴게음식점 또는 제과점, 다. 미용원, 미용원, 목욕장 및 세탁소, 라. 의원·치과의원·한의원·침술원·접골원(接骨院), 조산원 및 안마원 마. 탁구장 및 체육도장, 바. 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 지역건강보험조합, 그 밖에 이와 비슷한 것, 사. 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 그 밖에 이와 비슷한 것, 아. 변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실, 그 밖에 이와 비슷한 것, 자. 지역아동센터, 차. 가스배관시설
제2종 근린생활시설	가. 일반음식점, 기원, 나. 휴게음식점 또는 제과점, 다. 서점, 라. 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 물놀이형 시설, 그 밖에 이와 비슷한 것, 마. 공연장·종교집회장, 바. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 그 밖에 이와 비슷한 것, 사. 제조업소, 수리점, 세탁소, 그 밖에 이와 비슷한 것, 아. 청소년게임제공업의 시설 및 복합유통게임제공업의 시설, 자. 사 진관, 표구점, 학원, 직업훈련소, 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매사, 그 밖에 이와 비슷한 것, 차. 단란주점, 카. 의약품 판매소, 의료기기 판매소 및 자동차영업소, 타. 안마시술소 및 노래연습장, 파. 고시원

도, 측면공지, 기타의 경우로 구분하며, 아래와 같이 세부 구분한다.

전면공지 : 전면공지는 건축물이 필지 후면에 접하여 배치되고 가로에 면한 부분에 공지를 두는 경우인데, 건축물이 ‘ㄱ’자형으로 들어서고 가로로부터의 입구 부분에 좁은 공지가 형성되는 경우를 포함하였다.

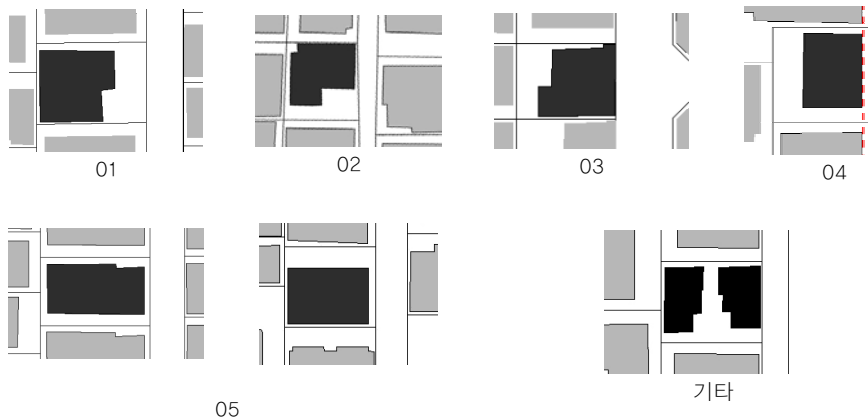
접도 : 건축물 전면이 대지경계선에 접하여 입지하는 경우뿐 아니라 대지안의 공지 또는 미관지구 내 행위제한 규정에 따라 후퇴된 건축선에 접하는 배치되는 경우를 포함하였다.

측면공지 : 측면공지를 갖는 경우는 건축물이 필지 장변 방향으로 배치되고 측면에 공지를 갖는 경우인데, 건축물 양쪽 측면에 공지가 유사한 비율로 존재하는 경우와 한쪽으로 치우쳐서 측면공지가 형성된 경우가 있다.

기타 : 진입부를 제외하면 가로와 인접대지 경계선에서 최소폭만 이격하여 필지 대부분을 점유하는 배치 형태, 동일 대지에 다수 동이 배치되는 등의 자유 형태는 기타로 구분하였다.

[표 4-2] 건축물 배치 구분

구분	번호	설명
전면 공지	01	건축물이 필지 안쪽에 치우쳐서 배치(후면배치)
	02	건축물이 ‘ㄱ’자형으로 배치되고 입구 부분에 좁은 공지 형성
접도	03	건축물 전면이 대지경계선에 접하여 입지
	04	건축물 전면이 후퇴된 건축선에 접하여 입지
측면 공지	05	장방형 필지 길이 방향으로 건축물 배치, 건축물 양쪽 측면공지
		장방형 필지 길이 방향으로 건축물 배치, 한 쪽으로 치우쳐서 측면공지 위치
기타	기타	자유 배치 / 동일 대지에 다수 동 배치 등

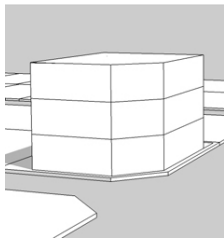
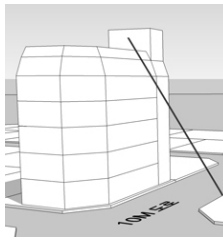
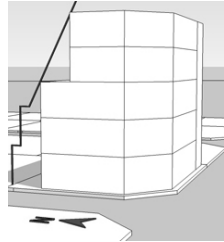
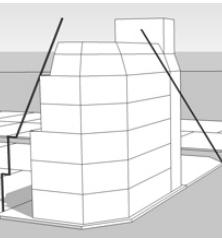


④ 매스

건축물 매스는 건축가의 의도에 따라 자유롭게 구성하는 것이 가능하지만, 법적 한도 내에서 최대 용적을 추구할 경우 도시건축규제는 건축물 매스 결정에 영향을 미친다. 매스는 정방형과 「건축법」 제60조(높이제한)와 제61조(일조등에 의한 높이제한)의 영향으로 사선 또는 계단형으로 절제된 형태로 구분한다.

[표 4-3] 건축물 매스 구분

구분	번호	설명
방형(方形)	01	정·장방형
도로사선	02	전면도로 방향이 도로 높이 제한에 의해 사선·계단형으로 절제
일조사선	03	건축물 북측 매스가 정북방향 일조 제한의 영향으로 사선·계단형으로 절제
도로·일조	04	도로 사선·계단형태 + 일조 사선·계단형태

⑤ 저층부 구성

저층부 구성 유형은 건축물과 대지가 만나는 방식에 따라 반지하, 지상층에서 건축물로의 접근이 가능하며 주거와 근린생활시설 등의 용도가 입지하는 경우(접지), 필로티에 의해 건축물과 대지가 분리된 경우(필로티)로 구분된다. 각각의 경우는 아래와 같이 세분 가능하다.

반지하 : 지하층을 주거 용도로 사용하는 경우이다. 지하층은 높이와 용적률 산정에서 제외되기 때문에 주택 규모 제한 내에서 내부 공간을 추가적으로 확보할 수 있는 수단으로 인식되었다. 이 경우 지상에 드러난 부분에 창문을 설치하게 되면서⁴⁴⁾ 공공영역인 가로공간과 거주공간이 직접 접하는 관계가 형성된다.

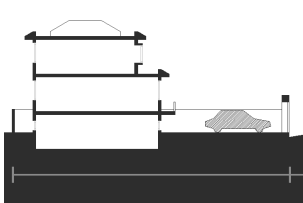
접지 : 가로에서 1층 공간으로 바로 진입이 가능한 경우로서 지상층에는 대부분 주거 또는 근린생활시설 용도가 입지한다. 창고 또는 공장 등이 입지하여 가로에 폐쇄적인 입면을 형성하는 경우는 별도의 항목으로 구분하였다.

44) 바닥에서 지표면까지 평균높이가 해당 층 높이의 2분의 1이상이면 지하층으로 인정하기 때문에 (「건축법」 제2조) 지하층 일부가 지표면으로 드러나는 경우가 많다.

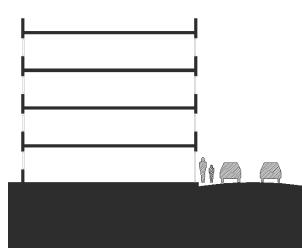
필로티 : 지상층에 필로티를 설치하고 계단실과 건물 출입구를 제외한 대부분의 지상 공간을 주차장으로 사용하는 경우이며, 필로티를 부분적으로 설치하고 나머지 공간에 주거 또는 근린생활시설이 입지하기도 한다.

[표 4-4] 건축물 저층부 구성 구분

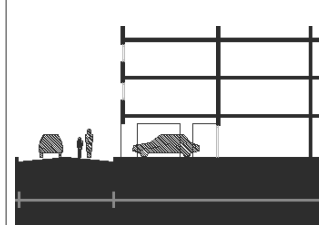
구분	번호	설명
반지하	01	반지하층에 주거시설
접지	02	1층 접지(주거시설)
	03	1층 접지(근린생활시설)
	04	1층 접지(폐쇄적 입구)
필로티	05	필로티 (+코어)
	06	부분필로티 + 주거시설
	07	부분필로티 + 근린생활시설



반지하



접지



필로티

2) 주요 건축유형 도출 방법

건축유형의 다섯 가지 구분 기준 중에서 건축물 용도를 기준으로 규모, 배치, 매스, 저층부구성에 있어서 가장 높은 빈도로 나타나는 특성들을 공유하는 유형을 해당 용도의 주요 건축유형으로 도출하였으며, 동일한 주용도의 건축물들이 복수의 경향성을 보이는 경우에는 허가년도의 시계열 분포를 검토하여 구별되는 유형을 도출하였다. 단독·다가구·다세대주택과 근린생활시설 등 현행 법령에 따라 구분된 건축물 주용도를 기준으로 1차적으로 주요 건축유형을 도출한 후, 주용도가 다르더라도 건축계획 측면에서 동일한 특성을 갖는 경우에는 하나의 유형으로 처리하였다⁴⁵⁾.

45) 건축물의 '주용도'는 일반적으로 '당해 건축물 중 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도'를 말한다. 「도시및주거환경정비법 시행령」 제12조 참조.

분류기준	세부 구분			
용도	주거 R(단독/다가구/다세대)	주거+근린생활(RNC)	근린생활 NC	
규모	건폐율, 용적률, 층수 제한과의 상관도에 따라 구분			
배치	전면공지(후면배치)	접도	측면공지	기타
저층부구성	반지하	접지		필로티
매스	정방형	사선·계단(도로)	사선·계단(일조)	사선·계단(도로+일조)

[그림 4-1] 건축유형 도출을 위한 세부 기준

3) 도시건축규제 영향 분석 방법

• 도시건축규제 한도 내에서 건축계획 특성

해당 건축유형이 건축된 시기에 적용된 도시건축규제와 건축계획 특성을 비교 분석하여 도시건축규제가 건축유형 형성에 미친 영향을 파악한다. 건축물 규모, 대지안의 공지와 높이제한, 면적·높이·층수 산정 등 도시건축규제 기준 적용 현황을 파악하고 도시건축규제 한도 내에서 건축물의 규모와 배치, 저층부구성과 매스 특성을 분석한다.

• 사용승인 이후 건축계획의 변형

건축허가와 사용승인 절차를 밟을 때에는 건폐율·용적률·높이·층수·대지안의공지 등 도시건축규제 한도를 벗어나면 허가를 받지 못하기 때문에 사용승인을 받은 건축물은 일단 허가 당시의 도시건축규제 범위 내에서 건축되었다고 볼 수 있다. 그러나 많은 경우에 사용승인 이후 이용자의 필요에 따라 건축계획의 변형이 이루어진다. 사용자 편의에 따라 건축물의 일부를 변형하는 것은 자연스러운 현상이지만, 경우에 따라 규제의 한도를 넘어서 입법 취지를 훼손시키는 사례가 발생한다. 본 연구에서는 도시건축규제 요소별 실효성을 검토하기 위해 건축물의 변형 현상을 분석하고자 한다.

2. 중·소규모 주거 및 근린생활시설 건축유형 도출

1) 대상지별 건축물 현황 분석을 통한 건축유형 구분

① 광진구 화양동 일대 건축물 현황

• 중·소규모 건축물 일반 현황

주용도 분포

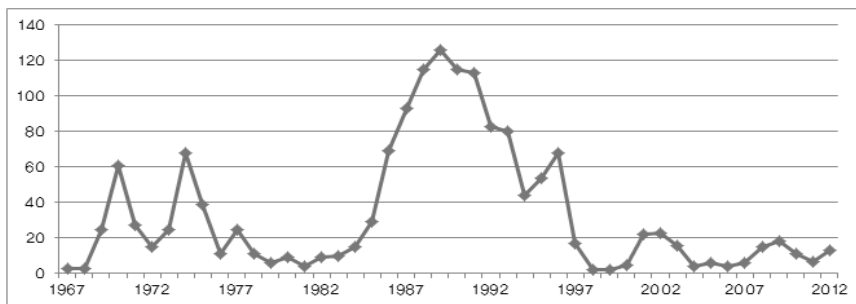
화양동 분석 대상지역에 위치한 건축물 1,711동의 주용도를 분석한 결과 주거시설이 차지하는 비율이 가장 높게(1,374동,80.30%) 나타났으며, 그 외에는 근린생활시설(247동,14.44%), 여관(2.16%) 등의 순으로 나타났다. 본 연구 대상인 중·소규모 주거 및 근린생활시설(단독, 다세대, 다가구주택과 근린생활시설)은 총 1,575동으로 전체 건축물 수의 92.05%를 차지한다.

[표 4-5] 화양동 일대 건축물 주용도 현황

	주거					근린 생활	여관	사무소	일반 공장	기타	합계
	단독	다세대	다가구	기타	소계						
개수	75	32	1221	46	1374	247	37	9	9	35	1711
비율(%)	4.38	1.87	71.36	2.69	80.30	14.44	2.16	0.53	0.53	2.05	100.00

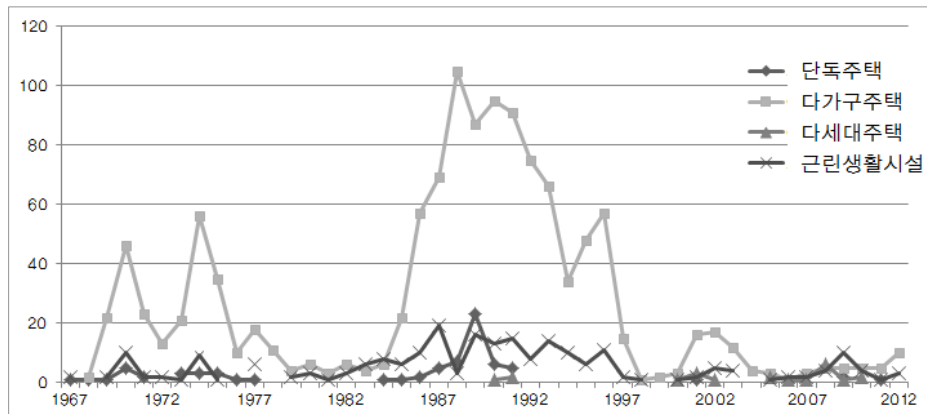
건축 허가년도 분포

광진구 화양동 일대 건축물 중 중·소규모 주거 및 근린생활시설(1,575동)의 허가년도는 1967년 이후부터 최근까지 분포한다. 1980년대 후반부터 1990년대 초반 사이에 허가받은 건축물 동수가 높은 비율을 차지하며 그 중 1989년에 허가받은 건축물 동수가 126동으로 가장 많다.



[그림 4-2] 화양동 일대 중·소규모 건축물 허가년도 분포

건축물 주용도별 건축허가년도 분포는 아래 그림과 같이 나타나는데, 단독주택은 1970년대 이전과 1980년대 중반~1990년대 초반에 허가받은 경우가 대부분이고 다세대주택은 2000년대 이후에 집중되어 있다. 다가구주택 허가년도는 모든 시기에 걸쳐 분포하여 이 지역에서 가장 지배적인 유형임을 알 수 있는데⁴⁶⁾, 특히 다가구주택이 건설부령에 도입되어 법제화된 1990년 전후에 허가받은 동수가 가장 높게 나타난다. 근린생활시설의 허가년도는 주택유형과 같이 뚜렷한 증가·감소세는 보이지 않지만 1980년대 중반부터 1990년대 사이에 허가받은 비율이 다른 시기에 비해 상대적으로 높게 나타난다.



[그림 4-3] 화양동 일대 중·소규모 건축물 주용도별 건축허가년도 분포

46) 화양동 조사 대상지역의 주거건축물 1374개 동 중에서 1221개 동이 새주소지도 GIS기본도상 용도 코드가 다가구주택(1003)으로 나타나는데, 건축허가년도가 다가구주택이 도입되기 이전 시점인 1960~80년대 건축물들을 포함하고 있다. 이는 건축물대장을 정리하면서 실질적으로 다가구주택으로 기능하는 단독주택을 다가구주택으로 기재한 결과라고 해석할 수 있다.

- 단독주택 건축물 현황

층수

[표 4-6] 화양동 일대 단독주택 층수 현황

	1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상	합계
개수	4	60	6	4	1	0	75
비율(%)	5.33	80.00	8.00	5.33	1.33	0.00	100

배치

[표 4-7] 화양동 일대 단독주택 배치 현황

	01	02	03	04	05	기타	합계
개수	5	44	8	0	11	0	75
비율(%)	6.67	58.67	10.67	0	14.67	0.00	100

매스

[표 4-8] 화양동 일대 단독주택 매스 현황

	01	02	03	04	합계
개수	68	2	4	1	75
비율(%)	90.67	2.67	5.33	1.33	100

저층부 구성

[표 4-9] 화양동 일대 단독주택 저층부 구성 현황

	01	02	03	04	05	06	07	합계
개수	62	3	8	0	1	1	0	75
비율(%)	82.67	4.00	10.67	0.00	1.33	1.33	0	100

분석 종합

화양동 분석 대상지역의 단독주택은 층수, 배치, 매스, 저층부 구성에 있어서 뚜렷한 경향성을 보인다. 층수는 (반)지하층을 포함한 지상 2층(80%), 배치는 진입부에 공지를 두고 ‘ㄱ’자형으로 배치되는 형태(58.67%), 매스는 도로나 일조제한의 영향을 받지 않는 정·장방형(90.67%), 저층부구성은 주거 용도의 반지하층을 갖는 비율(82.67%)이 가장 높게 나타난다.

• 다가구주택 건축물 현황

층수

[표 4-10] 화양동 일대 다가구주택 층수 현황

	(Null)	1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상	합계
개수	32	20	573	401	146	44	5	1221
비율(%)	2.62	1.64	46.93	32.84	11.96	3.60	0.41	100
		1.68	48.19	33.73	12.28	3.70	0.42	100

배치

[표 4-11] 화양동 일대 다가구주택 배치 현황

	01	02	03	04	05	기타	합계
개수	72	575	164	26	362	22	1221
비율(%)	5.90	47.09	13.43	2.13	29.65	1.80	100

매스

[표 4-12] 화양동 일대 다가구주택 매스 현황

	01	02	03	04	합계
개수	693	63	368	97	1221
비율(%)	56.76	5.16	30.14	7.94	100

저층부 구성

[표 4-13] 화양동 일대 다가구주택 저층부 구성 현황

	01	02	03	04	05	06	07	합계
개수	839	61	267	2	50	0	2	1221
비율(%)	68.71	5.00	21.87	0.16	4.10	0.00	0.16	100

분석 종합

다가구주택의 층수는 2층이 가장 높은 비율(48.19%)로 나타나고 3층(33.73%), 4층(12.28%) 순서로 높은 비율을 보인다. 배치는 ‘ㄱ’자형으로 배치되는 형태와 측면공지를 갖는 방식이 주를 이루고, 매스는 정·장방형 형태가 가장 높은 비율로 나타나지만 일조 제한의 영향을 받는 형태도 30.14%로 나타난다. 저층부는 68.71%가 반지하층 형태로 나타났으며, 근린생활시설이 입지하는 경우도 267개동으로서 21.87%의 비율을 보인다.

다가구주택 중에는 단독주택과 마찬가지로 2층+반지하 주거-‘ㄱ’자형 배치-정·장방형의 특성을 갖는 주택, 3층+반지하 주거-측면공지형-일조제한으로 절제된 매스의 특성을 공유하는 주택, 저층부에 근린생활시설이 입지하는 주택, 필로티 주차장이 설치된 4-5층 규모의 주택 등 여러 유형이 혼재되어 있다.

- 다세대주택 건축물 현황

층수

[표 4-14] 화양동 일대 다세대주택 층수 현황

	(Null)	1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상	합계
개수	13	0	0	0	8	11	0	32
비율(%)	40.63	0	0	0	25.00	34.38	0	100
		0	0	0	42.11	57.89	0	100

배치

[표 4-15] 화양동 일대 다세대주택 배치 현황

	01	02	03	04	05	기타	합계
개수	5	5	3	1	18	0	32
비율(%)	15.63	15.63	9.38	3.13	56.25	0	100

매스

[표 4-16] 화양동 일대 다세대주택 매스 현황

	01	02	03	04	합계
개수	7	9	2	14	32
비율(%)	21.88	28.13	6.25	43.75	100

저층부 구성

[표 4-17] 화양동 일대 다세대주택 저층부 구성 현황

	01	02	03	04	05	06	07	합계
개수	3	2	2	0	22	1	2	32
비율(%)	9.38	6.25	6.25	0	68.75	3.13	6.25	100

분석 종합

화양동 지역의 다세대주택은 32개 동으로서 전체 건축물의 1.87%에 그친다. 이들 다세대주택은 허가연도가 대부분 2000년 이후이며, 층수는 4~5층으로서 전체의 78.12%가 도로 또는 일조제한 규제의 영향으로 상층부가 사선 또는 계단형으로 절제된 형태를 보인다. 배치는 측면 공지를 두고 배치되는 경우가 가장 많으며(56.25%), 저층부 구성은 필로티 주차장으로 이루어진 경우가 68.75%로서 가장 높은 비율을 보인다.

- 근린생활시설 건축물 현황

[표 4-18] 화양동 일대 근린생활시설 층수 현황

	(Null)	1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상	합계
개수	16	5	32	58	88	35	13	247
비율(%)	6.48	2.02	12.96	23.48	35.63	14.17	5.26	100
		2.16	13.85	25.11	38.10	15.15	5.63	100

배치

[표 4-19] 화양동 일대 근린생활시설 배치 현황

	01	02	03	04	05	기타	합계
개수	18	17	105	37	48	22	247
비율(%)	7.29	6.88	42.51	14.98	19.43	8.91	100

매스

[표 4-20] 화양동 일대 근린생활시설 매스 현황

	(Null) ⁴⁷⁾	01	02	03	04	합계
개수	2	127	29	41	48	247
비율(%)	0.81	51.42	11.74	16.60	19.43	100
		51.84	11.84	16.73	19.59	100

저층부 구성

[표 4-21] 화양동 일대 근린생활시설 저층부 구성 현황

	(Null)	01	02	03	04	05	06	07	합계
개수	1	0	8	225	2	10	0	1	247
비율(%)	0.40	0	3.24	91.09	0.81	4.05	0	0.40	100
		0	3.25	91.46	0.81	4.07	0.00	0.41	100

분석 종합

근린생활시설 현황을 보면, 90%이상의 건축물이 저층부에 근린생활시설 용도가 입지하고 매스는 정·장방형이 가장 지배적인 특성으로 나타나지만, 배치 양상은 다양하게 나타난다. 가로 또는 후퇴된 건축선에 접도하는 경우(03 또는 04)가 높은 비율로 나타나고, 측면공지를 갖는 비율로 19.43%를 보인다. 전면공지를 갖는 경우(01 또는 02)는 14.17%(35개 동)로 나타난다. 근린생활시설 건축유형은 배치 양상에 따라 전면공지형, 접도형, 북측 측면공지형으로 구분할 수 있다.

47) 건축물 매스와 배치, 저층부구성에서 무효(Null)값은 공사 중이거나 접근이 불가하여 현황 파악이 불가능한 경우에 해당한다.

• 화양동 일대 주요 건축유형

[표 4-22] 화양동 일대 주요 건축유형

코드		용도	규모			배치	매스	저층부구성
			건폐율	용적률	층수			
r1'_h		주거 (다가구)			2층 (+B1)	‘ㄱ’자형	일조절제	반지하 주거
			옥외계단출입형 반지하+2-3층 주택					
r2_h		주거 (다가구)			3층 (+B1)	측면공지	도로·일조절제	반지하 주거
			측면공지를 갖는 반지하+3층 주택					
r4_h		주거 (다세대)			5층	측면공지	도로·일조절제	필로티
			필로티 주차장이 설치된 4-5층 주택					
rnc1_h		주거 +근생			4-5층	후면배치	정·장방형	근생시설
			전면공지를 갖는 주거+근린생활시설					
rnc2_h		주거 +근생			2-3층	접도	정·장방형	근생시설
			접도형 주거+근린생활시설					
rnc3_h		주거 +근생				측면공지	일조절제	근생시설
			북측에 측면공지를 갖는 주거+근린생활시설					
nc1_h		근린생활			4-5층	후면배치	정·장방형	근생시설
			전면공지를 갖는 근린생활시설					
nc2_h		근린생활			3-4층	접도	정·장방형	근생시설
			접도형 근린생활시설					
nc3_h		근린생활			2-3층	측면공지	일조절제	근생시설
			북측에 측면공지를 갖는 근린생활시설					

② 송파구 방이동 일대 건축물 현황

• 중·소규모 건축물 일반 현황

주용도 분포

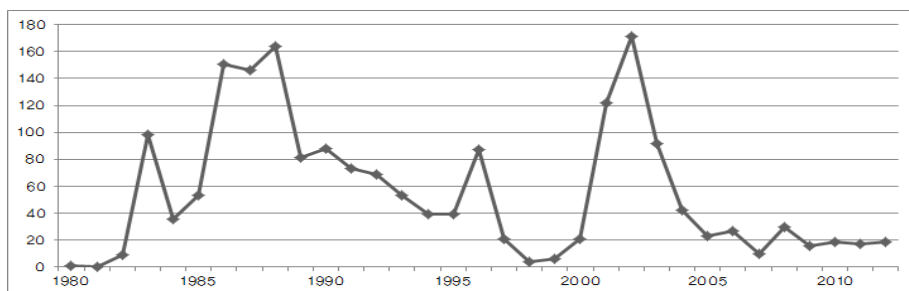
대상지역 건축물 2,319개동의 주용도를 분석한 결과, 주거(66.93%)와 근린생활시설(25.61%)이 가장 높은 비율을 보이며, 그 외에는 숙박(2.85%), 업무(2.16%), 교육연구시설(0.43%)의 순으로 나타났다. 주거시설 중에서는 공동주택(886동, 57.09%)이 단독주택(666동, 42.91%)에 비해 높은 비율로 나타나는데, 공동주택 중 다세대주택(719동)이 차지하는 비율이 81.15%로 가장 높게 나타난다. 단독주택의 27.18%인 181동이 다가구주택인 점을 고려하면 실제 공동주택이 차지하는 비율은 68.75%에 달한다. 근린생활시설은 용도와 규모에 따라 1, 2종으로 구분되는데, 대상지역의 근린생활시설 594개동 가운데 1종은 380개(63.97%), 2종은 214개(36.03%)로 1종 근린생활시설 비율이 보다 높게 나타났다. 본 연구 대상인 중·소규모 주거 및 근린생활시설(단독, 다세대, 다가구주택과 근린생활시설)은 총 1,978동으로 대상지역 전체 건축물 수의 85.30%를 차지한다.

[표 4-23] 방이동 일대 건축물 주용도 현황

	주거					근린 생활	업무	숙박	교육 연구	기타	합계
	단독	다세대	다가구	기타	소계						
개수	484	719	181	168	1552	594	50	66	10	47	2319
비율(%)	20.87	31.00	7.81	7.24	66.93	25.61	2.16	2.85	0.43	2.03	100.0

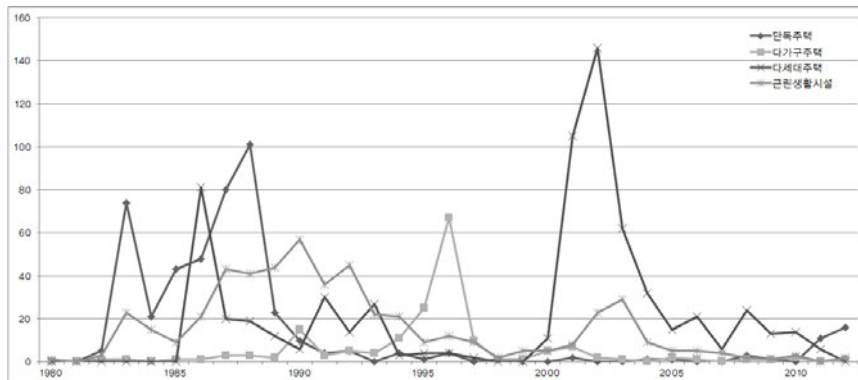
건축 허가년도 분포

송파구 방이동 일대 건축물 중 중·소규모 건축물에 해당하는 주거 및 근린생활시설 1978동의 허가년도는 1980년 이후부터 최근까지 분포하며, 2002년에 허가받은 건축물 동수가 171동으로 가장 많고, 허가년도가 1988년인 건축물 동수가 164개동으로 그 뒤를 잇는다. 이들 건축물 중 준공 후 20년이 지난 건축물(1992년 이전 준공)은 969개동으로 전체의 48.99%를 차지한다.



[그림 4-4] 방이동 일대 중·소규모 건축물 허가년도 분포

건축물 주용도별 건축허가년도 분포는 [그림4-5]와 같이 나타나는데, 단독·다가구·다세대주택 등 주택유형별로 건축허가년도 분포에 큰 차이를 보인다. 단독주택은 1990년 이전, 다가구주택은 1990년대 중반, 다세대주택은 1985년~1990년과 2000년 이후에 허가년도가 집중되어 분포하며, 근린생활시설의 허가년도는 주택유형과 같이 뚜렷한 증가·감소세는 보이지 않고 1980년대부터 1990년대 중반까지, 그리고 2000년부터 2005년 사이에 주로 분포한다.



[그림 4-5] 방이동 일대 중·소규모 건축물 주용도별 건축허가년도 분포

• 단독주택

규모_층수⁴⁸⁾

[표 4-24] 방이동 일대 단독주택 층수 현황

	(Null)	1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상	합계
개수	4	3	325	54	49	47	2	484
비율(%)	0.83	0.62	67.15	11.16	10.12	9.71	0.41	100.0
		0.63	67.71	11.25	10.21	9.79	0.42	100.0

매스

[표 4-25] 방이동 일대 단독주택 매스 현황

	(Null) ⁴⁹⁾	01	02	03	04	합계
개수	25	418	9	27	5	484
비율(%)	5.17	86.36	1.86	5.58	1.03	100.0
		91.07	1.96	5.88	1.09	100.0

배치

48) 단독주택은 대장상의 건폐율·용적률 누락 비율이 높아서 결과를 신뢰할 수 없는 관계로 규모 측면에서는 층수를 주로 고려하였다. 단독주택 전체 484동 중 용적률은 378동(78.10%), 건폐율은 379동(78.31%)의 정보가 누락되어 있다.

49) 건축물 매스와 배치, 저층부구성에서 무효(Null)값은 공사 중이거나 접근이 불가하여 현황 파악이 불가능한 경우에 해당한다.

[표 4-26] 방이동 일대 단독주택 배치 현황

	(Null)	01	02	03	04	05	기타	합계
개수	3	325	38	61	18	35	4	484
비율(%)	0.62	67.15	7.85	12.60	3.72	7.23	0.83	100.0
		67.57	7.90	12.68	3.74	7.28	0.83	100.0

저층부 구성

[표 4-27] 방이동 일대 단독주택 저층부 구성 현황

	(Null)	01	02	03	04	05	06	07	합계
개수	16	303	4	149	2	8	2	0	484
비율(%)	3.31	62.60	0.83	30.79	0.41	1.65	0.41	0.00	100.0
		64.74	0.85	31.84	0.43	1.71	0.43	0.00	100.0

분석 종합

허가년도 분포에서 보는 바와 같이 방이동 일대의 단독주택은 대부분 1982~89년 사이에 건축되었는데, 이 시기에 지어진 단독주택들은 2층, 매스는 정·장방향, 배치는 필지 안쪽에 치우쳐서 후면 배치, 저층부 구성에서는 1층에 접지하는 비율이 가장 높게 나타난다. 이 속성을 모두 만족시키는 동수는 244동으로서 전체 단독주택 수의 절반이 넘는 50.41%를 차지하여 단독주택 중 가장 지배적인 유형이라고 볼 수 있다.

한편, 저층부 구성에 있어서는 1층에 근린생활시설 용도가 입지하는 경우가 31.84%(149개동)를 차지하는데, 건축물 주용도는 단독주택이지만 근린생활시설이 복합되어 있는 경우로서 이 역시 단독주택의 주요 유형으로 볼 수 있다.

- 다가구주택

규모_용적률

[표 4-28] 방이동 일대 다가구주택 용적률 현황

	(Null)	100% 이하	150% 이하	200% 이하	250% 이하	300% 이하	300% 이상	합계
개수	20	4	24	123	8	1	1	181
비율(%)	11.05	2.21	13.26	67.96	4.42	0.55	0.55	100.0
		2.48	14.91	76.40	4.97	0.62	0.62	100.0

규모_건폐율

[표 4-29] 방이동 일대 다가구주택 건폐율 현황

	(Null)	20% 이하	40% 이하	50% 이하	60% 이하	60% 이상	합계
개수	20	0	0	9	152	0	181
비율(%)	11.05	0.00	0.00	4.97	83.98	0.00	100.0
		0.00	0.00	5.59	94.41	0.00	100.0

규모_층수

[표 4-30] 방이동 일대 다가구주택 층수 현황

	(Null)	1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상	합계
개수	1	0	21	125	25	7	2	181
비율(%)	0.55	0.00	11.60	69.06	13.81	3.87	1.10	100.0
		0.00	11.67	69.44	13.89	3.89	1.11	100.0

매스

[표 4-31] 방이동 일대 다가구주택 매스 현황

	(Null) ⁵⁰⁾	01	02	03	04	합계
개수	7	67	12	85	10	181
비율(%)	3.87	37.02	6.63	46.96	5.52	100.0
		38.51	6.90	48.85	5.75	100.0

배치

[표 4-32] 방이동 일대 다가구주택 배치 현황

	(Null)	01	02	03	04	05	기타	합계
개수	1	22	16	11	34	97	0	181
비율(%)	0.55	12.15	8.84	6.08	18.78	53.59	0.00	100.0
		12.22	8.89	6.11	18.89	53.89	0.00	100.0

저층부 구성

[표 4-33] 방이동 일대 다가구주택 저층부 구성 현황

	(Null)	01	02	03	04	05	06	07	합계
개수	4	120	12	20	0	15	10	0	181
비율(%)	2.21	66.30	6.63	11.05	0.00	8.29	5.52	0.00	100.0
		67.80	6.78	11.30	0.00	8.47	5.65	0.00	100.0

분석 종합

대상지의 다가구주택은 주택 유형이 건설부령에 도입된 1990년부터 1996년 사이에 허가받은 경우가 많으며, 그 이후 허가를 받은 다가구주택 수는 점차 감소하는 추세를 보인다. 건축계획 특성을 보면, 3층(69.44%)이 차지하는 비율이 가장 높게 나타났으며 매스 상으로는 도로 또는 일조제한의 영향으로 사선·계단형으로 절제된 경우(61.50%)가 가장 높은 비율을 보였다. 배치는 측면 공지를 갖는 비율이 가장 높게 나타났으며 (72.78%), 저층부 구성에 있어서는 반지하 형태가 67.80%로 가장 높은 비율을 보였다. 이들 속성을 모두 공유하는 다가구주택은 66개동으로 전체의 36.46%를 차지하며, 허가 년도는 1992~1997년 사이에 분포한다.

50) 건축물 매스와 배치, 저층부구성에서 무효(Null)값은 공사 중이거나 접근이 불가하여 현황 파악이 불가능한 경우에 해당한다.

- 다세대주택

규모_용적률

[표 4-34] 방이동 일대 다세대주택 용적률 현황

	(Null)	100% 이하	150% 이하	200% 이하	250% 이하	300% 이하	300% 이상	합계
개수	185	5	13	290	213	13	0	719
비율(%)	25.73	0.70	1.81	40.33	29.62	1.81	0.00	100.0
		0.94	2.43	54.31	39.89	2.43	0.00	100.0

규모_건폐율

[표 4-35] 방이동 일대 다세대주택 건폐율 현황

	(Null)	20% 이하	40% 이하	50% 이하	60% 이하	60% 이상	합계
개수	185	0	0	36	498	0	719
비율(%)	25.73	0.00	0.00	5.01	69.26	0.00	100.0
		0.00	0.00	6.74	93.26	0.00	100.0

규모_층수

[표 4-36] 방이동 일대 다세대주택 층수 현황

	(Null)	1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상	합계
개수	36	3	134	19	172	346	9	719
비율(%)	5.01	0.42	18.64	2.64	23.92	48.12	1.25	100.0
		0.44	19.62	2.78	25.18	50.66	1.32	100.0

매스

[표 4-37] 방이동 일대 다세대주택 매스 현황

	(Null) ⁵¹⁾	01	02	03	04	합계
개수	6	173	108	154	278	719
비율(%)	0.83	24.06	15.02	21.42	38.66	100.0
		24.26	15.15	21.60	38.99	100.0

배치

[표 4-38] 방이동 일대 다세대주택 배치 현황

	(Null)	01	02	03	04	05	기타	합계
개수	9	30	75	16	245	316	28	719
비율(%)	1.25	4.17	10.43	2.23	34.08	43.95	3.89	100.0
		4.23	10.56	2.25	34.51	44.51	3.94	100.0

저층부 구성

[표 4-39] 방이동 일대 다세대주택 저층부 구성 현황

	(Null)	01	02	03	04	05	06	07	합계
개수	14	215	11	12	0	436	27	4	719
비율(%)	1.95	29.90	1.53	1.67	0.00	60.64	3.76	0.56	100.0
		30.50	1.56	1.70	0.00	61.84	3.83	0.57	100.0

51) 건축물 매스와 배치, 저층부구성에서 무효(Null)값은 공사 중이거나 접근이 불가하여 현황 파악이 불가능한 경우에 해당한다.

분석 종합

대상지의 다세대주택이 주로 건립된 시기는 1985~1995년 사이와 2001년 이후이다. 2001~2002년에 허가된 다세대주택 동수는 이전에 비해 급격하게 증가하였으며, 이후 점차 감소하고 있다. 단독주택과 다가구주택에서는 규모 분포 면에서 70.00%에 가까운 높은 비율을 보이는 규모가 존재하는 반면, 다세대주택은 5층이 가장 높은 비율로 나타나지만(50.66%) 4층(25.18%)과 2층(19.62%) 역시 중요한 비율로 나타난다. 다만 배치에 있어서는 측면 공지를 갖는 비율이 79.02%로 가장 높게 나타났다. 저층부 구성은 필로티 형태가 가장 높은 비율(61.84%)을 차지하고, 반지하 형태(30.50%)가 그 뒤를 잇는다. 규모와 저층부구성 비율을 볼 때, 다세대주택은 하나의 지배적인 건축유형이 존재한다기보다 서로 다른 유형이 존재한다는 것을 유추할 수 있다. 이에 다세대주택의 허가년도를 고려하여 특성의 분포를 재검토하였으며, 2층 규모의 다세대주택 134동 중 96.27%인 129동이 반지하 형태인 반면 5층 규모 다세대주택 346동 중 93.64%에 이르는 324동이 필로티 형태를 갖는 등 두 유형이 확연하게 다른 양상을 보였다. 다세대주택의 주요 유형은 2층, 정·장방형, 반지하 형태를 갖는 경우(R3, 119동, 16.55%, 1986-1992)와 5층, 사선·계단절제형, 측면공지, 필로티 형태를 갖는 경우(R4, 319동, 44.37%, 2000-2011)로 볼 수 있다.

• 근린생활시설

규모_용적률

[표 4-40] 방이동 일대 근린생활시설 용적률 현황

	(Null)	100% 이하	150% 이하	200% 이하	250% 이하	300% 이하	300% 이상	합계
개수	229	53	37	97	84	64	30	594
비율(%)	38.55	8.92	6.23	16.33	14.14	10.77	5.05	100.0
		14.52	10.14	26.58	23.01	17.53	8.22	100.0

규모_건폐율

[표 4-41] 방이동 일대 근린생활시설 건폐율 현황

	(Null)	20% 이하	40% 이하	50% 이하	60% 이하	60% 이상	합계
개수	227	5	20	173	167	1	594
비율(%)	38.22	0.84	3.37	29.12	28.11	0.17	100.0
		1.37	5.46	47.27	45.63	0.27	100.0

규모_층수

[표 4-42] 방이동 일대 근린생활시설 층수 현황

	(Null)	1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상	합계
개수	53	35	47	103	138	129	89	594
비율(%)	8.92	5.89	7.91	17.34	23.23	21.72	14.98	100.0
		6.47	8.69	19.04	25.51	23.84	16.45	100.0

매스

[표 4-43] 방이동 일대 다세대주택 매스 현황

	(Null) ⁵²⁾	01	02	03	04	합계
개수	12	461	49	63	9	594
비율(%)	2.02	77.61	8.25	10.61	1.52	100.0
		79.21	8.42	10.82	1.55	100.0

배치

[표 4-44] 방이동 일대 근린생활시설 배치 현황

	(Null)	01	02	03	04	05	기타	합계
개수	7	115	219	138	13	93	9	594
비율(%)	1.18	19.36	36.87	23.23	2.19	15.66	1.52	100.0
		19.59	37.31	23.51	2.21	15.84	1.53	100.0

저층부 구성

[표 4-45] 방이동 일대 근린생활시설 저층부 구성 현황

	(Null)	01	02	03	04	05	06	07	합계
개수	10	1	1	565	9	4	0	4	594
비율(%)	1.68	0.17	0.17	95.12	1.52	0.67	0.00	0.67	100.0
		0.17	0.17	96.75	1.54	0.68	0.00	0.68	100.0

분석 종합

방이동 근린생활시설의 허가년도별 동수는 1980년대 중반부터 1990년대 초반까지 증가하다가 이후 점차 감소하였으며, 2000년부터 2004년 사이에 소폭 증가한 이후에는 연간 허가건수가 1-2건에 머무르고 있다. 근린생활시설 현황을 보면 정·장방형 매스를 갖는 비율이 79.21%, 저층부 구성에 있어서 지상층에 근린생활시설이 입지하는 경우가 96.75%를 차지하는 등 매스와 저층부 구성은 뚜렷한 경향성을 보이는 반면, 규모와 배치는 다양한 양상으로 나타난다. 층수는 3~5층의 비율이 높게 나타나고, 배치는 전면도로에 접도하거나 건축선 후퇴한 경우가 가장 높은 비율(60.72%)로 나타나며, 필지 안쪽 후면에 배치하는 비율이 19.59%, 측면 공지를 갖는 비율이 18.05%로 나타난다. 근린생활시설의 주요 건축유형은 정·장방형의 매스와 근린생활시설 입지라는 저층부 구성 특성을 공유하지만 배치 형태가 상이한 세 가지 유형으로 구분할 수 있다.

52) 건축물 매스와 배치, 저층부구성에서 무효(Null)값은 공사 중이거나 접근이 불가하여 현황 파악이 불가능한 경우에 해당한다.

• 방이동 일대 주요 건축유형

[표 4-46] 방이동 일대 주요 건축유형

코드		용도	규모			배치	매스	저층부구성
			건폐율	용적률	층수			
r1_b		주거 (단독·다가구)			2층 (+B1)	전면공지	정·장방형	반지하 주거
			전면공지를 갖는 반지하+2층 주택					
r2_b		주거 (다가구)			3층(+B1, 옥상)	측면공지	도로일조절제	반지하 주거
			측면공지를 갖는 반지하+3층 주택					
r3_b		주거 (다세대)			2층 (+B1)	측면공지	정·장방형	반지하 주거
			측면공지를 갖는 반지하+2층 주택					
r4_b		주거 (다가구·다세대)			5층 (+옥상)	측면공지	도로일조절제	필로티
			필로티 주차장이 설치된 4-5층 주택					
rnc1_b		주거+근생				후면배치	정·장방형	근생시설
			전면공지를 갖는 주거+근린생활시설					
rnc2_b		주거+근생				접도	정·장방형	근생시설
			접도형 주거+근린생활시설					
rnc3_b		주거+근생				측면공지	정·장방형	근생시설
			북측에 측면공지를 갖는 주거+근린생활시설					
nc1_b		근린생활				후면배치	정·장방형	근생시설
			전면공지를 갖는 근린생활시설					
nc2_b		근린생활				접도	정·장방형	근생시설
			접도형 근린생활시설					
nc3_b		근린생활				측면공지	일조절제	근생시설
			북측에 측면공지를 갖는 근린생활시설					

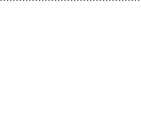

2) 주요 건축유형 도출



① 주거시설

1960년대부터 건축행위가 이루어진 화양동 일대와 1970년대 토지구획정리사업 이후 1980년경부터 건축행위가 이루어진 방이동 일대에 나타나는 건축유형이 형성되는 과정은 전반적으로 유사한 양상을 보인다. r2(2층+반지하,측면공지)와 r4(5층,측면공지,필로티)는 두 지역에 공통적으로 나타나며, r1는 대지 여건에 따라 공지의 크기에 차이가 있을 뿐 반지하층을 갖는 2층 규모의 주거가 대지 후면에 배치되는 건축형식에는 차이가 없다. 다만 1980년대 다세대주택 도입 초기에 지어진, 반지하층을 갖는 2층 규모의 측면공지형 다세대주택(r3)은 방이동 지역에서만 나타난다.

화양동과 방이동의 주거시설 건축유형을 종합하면 아래 그림과 같이 R1~R4의 네 가지 유형으로 정리할 수 있으며, R1'는 R1의 변형으로 볼 수 있다. 주거시설 건축유형은 다세대, 다가구주택 등 새로운 주택 형태가 법제화되면서 새로운 유형의 출현과 확산으로 이어졌다. 도시건축규제 상에서 해당 유형에 대한 높이와 층수 기준 자체가 변화하거나 또는 면적과 높이·층수 등의 산정방식이 변화하면서 개발 규모가 지속적으로 증가하였다. 이 과정에서 도시규제에 의한 용적률과 도로높이제한 등의 건축기준, 주택 유형별 층수 제한 등 주택규모 규제 기준이 상충하는 현상이 나타났다. 주거용도 건축 유형의 마지막 특성은 이와 결부되는데, 높이와 층수 등 건축·주택 기준의 영향으로 법정 용적률에 도달하지 못하는 상황에서, 최대한의 거주용 바닥 면적을 확보하려는 욕구에 따라 불법 증축으로 인한 건축물의 변형 현상이 만연하고 있다.

[표 4-47] 화양동과 방이동 주거시설 주요 건축유형 도출

화양동		방이동		종합
—		r1_b		→ R1 전면공지를 갖는 반지하+2층 주택
r1'_h		—		→ R1' 옥외계단출입형 반지하+2-3층 주택
r2_h		r2_b		→ R2 측면공지를 갖는 반지하+3층 주택








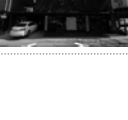

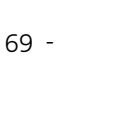


화양동		방이동		종합
-		r3_b		→
r4_h		r4_b		
				R3 측면공지를 갖는 반지하+2층 주택
				R4 필로티 주차장이 설치된 4-5층 주택

② 근린생활시설(주거+근린생활시설 포함)

근린생활시설 건축유형은 도시건축규제의 시간적 변화보다는 필지 규모와 전면도로 등 입지 여건에 따라 구분되며, 화양동과 방이동에서 유사한 양상으로 나타난다. 건축물 주용도가 주거 용도라고 할지라도 저층부에 근린생활시설이 입지하는 경우 건축계획상으로는 차이를 보이지 않으므로 동일 건축유형으로 볼 수 있다. 근린생활시설은 배치 방식에 따라 전면공지형, 점도형, 측면공지형(NC1~NC3)의 세 가지 유형으로 구분된다.

좁은 폭원 도로에 입지하는 근린생활시설은 높이를 확보하기 위해 최대한 건축선에서 후퇴하는 경향을 보이며(NC1), 일정 폭원이 확보된 도로에서는 점도하여 배치된다(NC2). 남북방향 도로에 면한 근린생활시설들은 일조제한의 영향으로 측면에 공지를 두로 남쪽 대지경계선에 최대한 가깝게 배치된다(NC3). 입지에 따라 유형이 다양하게 변화함에도 불구하고 모든 유형에서 저층부는 대부분 근린생활시설 용도로 사용되는 것은 접근의 용이성이 근린생활시설 계획의 중요한 특성이라는 점을 보여준다.

[표 4-48] 화양동과 방이동 근린생활시설 주요 건축유형 도출

화양동		방이동		종합
rnc1_h		rnc1_b		→
nc1_h		nc1_b		
rnc2_h		rnc2_b		→
nc2_h		nc2_b		
rnc3_h		rnc3_b		→
nc3_h		nc3_b		
				NC1 전면공지를 갖는 근린생활시설
				NC2 점도형 근린생활시설
				NC3 북측에 측면공지를 갖는 근린생활시설

3) 건축유형별 특성 분석

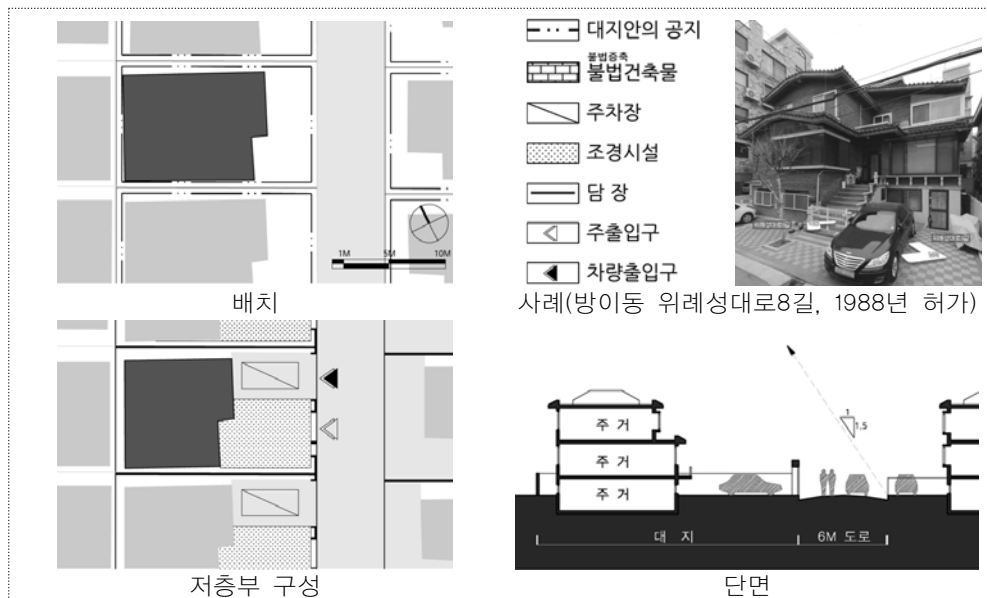
① R1 : 전면 공지를 갖는 반지하+2층 단독/다가구 주택

건축계획적 특성

R1의 주용도는 단독 또는 다가구주택으로서 허가년도는 1982~1989년 사이에 분포 하며, 반지하층을 포함한 모든 층이 주거 용도이다. 반지하층을 설치하면서 1층은 지상 보다 높아지기 때문에 계단을 통해 진입하게 된다. 건축물이 대지 안쪽에 배치되고 전면에 공지를 갖는데, 담장 유무에 따라 가로와의 관계가 달라진다. 담장이 설치되어 있는 경우 담장이 가로입면을 형성하고 전면 공지는 사적인 마당 역할을 하며, 담장이 없는 경우 전면공지는 대부분 주차 용도로 사용된다.

도시건축규제와의 상관관계

1980년대 단독주택 규모는 2층으로 제한되어 있었으며, R1의 층수는 지상 2층, 지하1층으로서 법적 한도 내에서 최대한의 용적을 추구한 결과로 볼 수 있다. 지하층은 층수와 바닥면적 산정에서 제외되기 때문에 규모 제한 내에서 거주면적을 추가적으로 확보하는 수단이 될 수 있는데, 1984년 「건축법」 개정으로 다세대·단독주택의 지하층 산정 기준이 바닥으로부터 지표면까지의 높이가 당해 층의 1/2이상이 되면 지하층으로 인정하는 것으로 완화되면서 주거 용도의 반지하층을 설치하는 것이 일반화되었다.



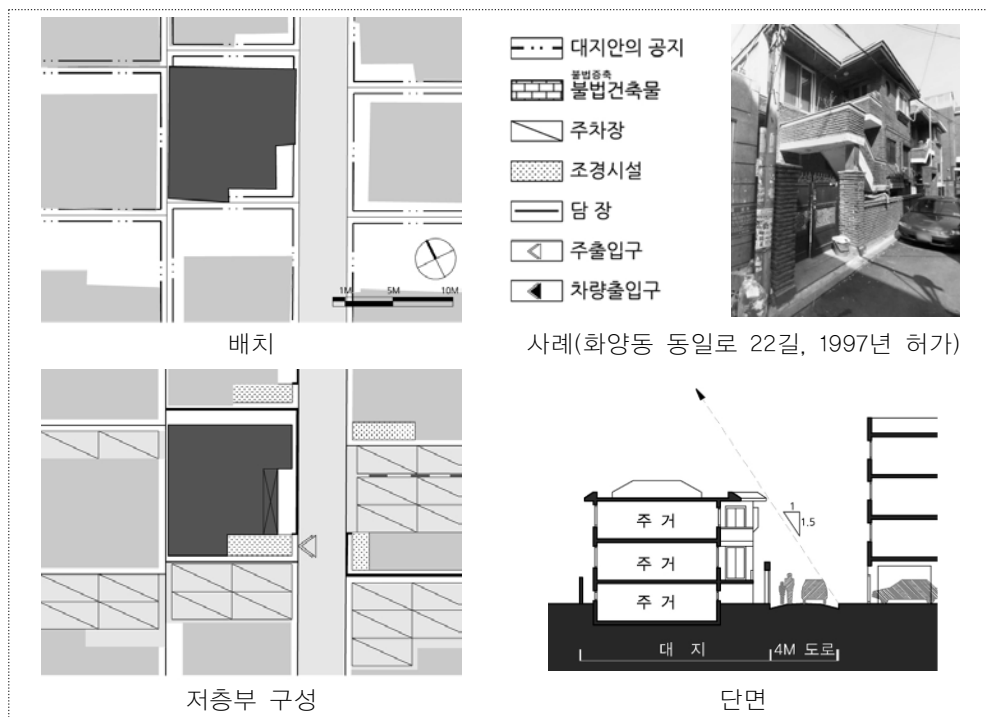
[그림 4-6] 건축유형 R1 : 전면 공지를 가진 반지하+2층 단독/다가구 주택

② R1' : 최소한의 공지를 갖는 옥외계단 출입형 반지하+2층 단독/다가구주택
건축계획적 특성

R1'는 R1과 배치에 있어서 차이를 보인다. R1이 장방형 필지의 안쪽에 배치되면서 전면공지를 갖는 반면, R1'는 진입부에 공지를 남겨두고 'ㄱ'자형으로 대지를 점유하는 형태이다. 각 층으로의 진입방식에 있어서도 차이를 갖는데, R1'는 외부 계단을 통해서 개별 출입이 가능하다. 저층부는 주거 용도의 반지하층으로 구성되어 있으며, 대지경계선을 따라 약 1미터 높이의 담장이 설치되어 공공 영역과 민간 영역의 경계가 된다. 지하층을 제외한 층수는 2층으로서 건축물 매스는 'ㄱ'자 형태를 갖는다.

도시건축규제와의 상관관계

R1'는 지상2층, 지하1층(주거용도)으로서 R1과 유사한 성격을 갖는다. 다만 옥외계단을 통해 각 층으로 출입이 이루어진다는 점에서 차이를 보이는데, 1985년 「건축법시행령」 개정 후 다세대·단독주택 옥외계단의 건축면적 산정이 완화되면서 여러 세대가 거주하는 소규모 주택에서 옥외계단 설치가 일반화된 영향이라고 볼 수 있다.



[그림 4-7] 건축유형 R1' : 최소한의 공지를 갖는 옥외계단 출입형 반지하+2층 단독/다가구주택

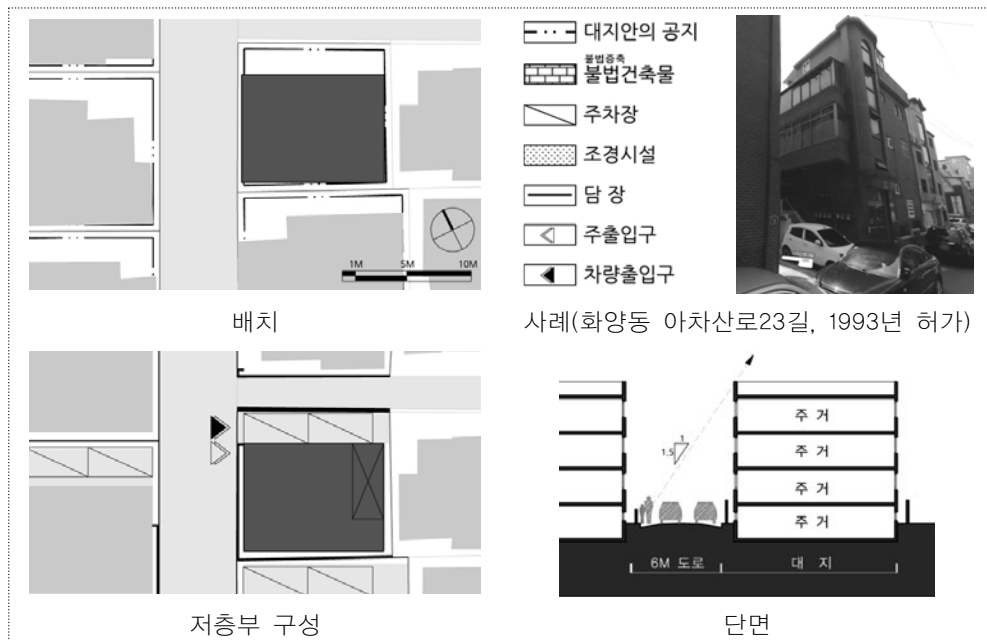
③ R2 : 측면 공지를 갖는 반지하+3층 다가구주택

건축계획적 특성

R2는 주거 용도로 사용되는 반지하층을 가지며, 지상 층수는 3층으로서 건축물 높이가 10미터를 초과하며 옥상층을 갖는 경우도 많다. 필지 깊이 방향으로 건축물이 배치되며 측면 공지가 형성되는데, 주로 주차 용도로 이용된다. 대지경계선에는 낮은 높이의 담장이 설치되어 있어서 반지하 주거의 사생활 침해를 방지하는 역할을 하는데, 주차장 부분에는 차량 진출입 편의를 위해 담장이 설치되어 있지 않은 경우가 많다.

도시건축규제와의 상관관계

1990년 건설부령에 도입된 다가구주택은 층수가 3층으로 제한되어 있었으므로 R2의 지상3층, 지하1층은 건축 당시 법적 한도 내에서 최대한의 용적을 확보한 결과라고 볼 수 있다. 층수가 증가하고 건축물 높이가 10미터 이상으로 높아지면서 일조 제한 규정의 영향이 건축물 형태에 나타나서 북측 방향으로 사선 또는 계단형으로 절제된 형태가 나타난다. 이들 절제 부분에 설치된 발코니에 사시나 패널을 설치하여 내부공간화하는 현상이 나타난다. 건축면적의 1/8이하인 옥탑이 바닥면적과 높이 산정에서 제외되는 규정의 영향으로 옥탑 역시 일반화되고 옥탑 또는 계단실로 건축 허가를 받은 후 이를 주거공간으로 불법 변경하는 사례도 나타난다.



[그림 4-8] 건축유형 R2 : 측면 공지를 갖는 반지하+3층 다가구주택

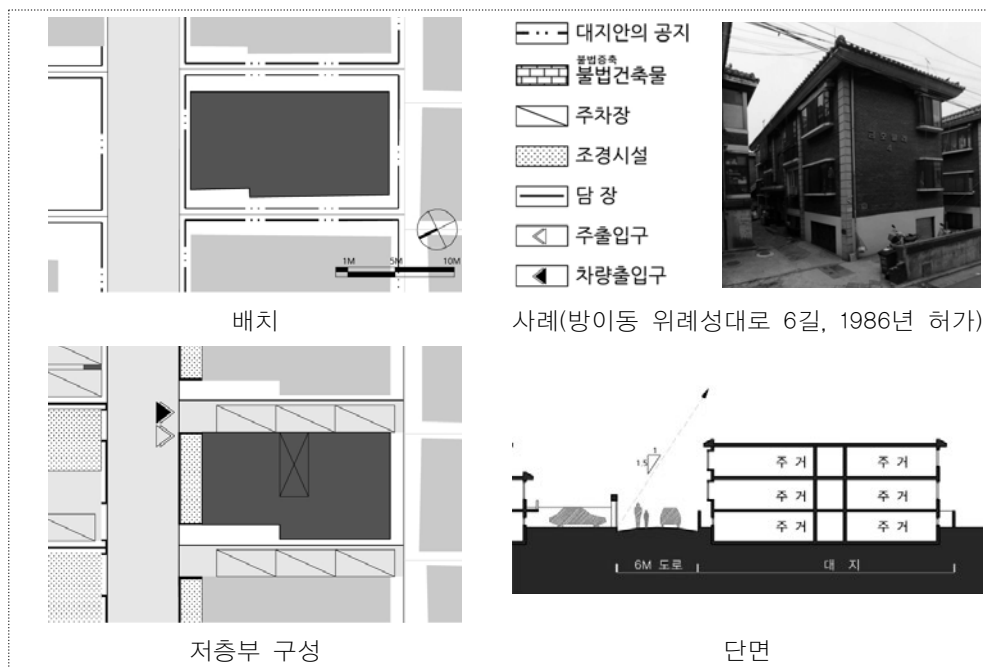
④ R3 : 측면 공지를 갖는 반지하+2층 다세대주택

건축계획적 특성

R3는 R2와 마찬가지로 필지 깊이 방향으로 배치되고 측면에 공지를 갖는다. 저층부는 앞선 유형들과 마찬가지로 주거 용도로 사용되는 반지하층을 가지며, 지상 2개층도 여러 세대가 거주하는 다세대주택이다. 각 층으로의 진입은 건물 중앙의 계단실을 통해 이루어지며, 따라서 주출입구 역시 건물 측면에 위치한다. 도로쪽 대지경계선에는 높이 1미터 미만의 낮은 담장이 설치되어 있어서 반지하 주거의 사생활 침해를 방지하는 역할을 한다. 반면 인접대지경계선에는 담장이 설치되어 있지 않아서 좁고 긴 형태의 마당을 형성한다.

도시건축규제와의 상관관계

1986년 서울시 다세대주택 건축허가 처리지침에서 다세대주택의 규모는 건폐율 0%, 층수 2층 이하로 규정하였다⁵³⁾. R3의 규모는 지상2층, 지하1층으로서 당시 법적인 한도 내에서 최대의 용적을 확보한 결과라고 볼 수 있다. 층수가 2층으로 제한되어 있었기 때문에 도로나 일조제한의 영향은 건축물 형태에 나타나지 않는다.



[그림 4-9] 건축유형 R3 : 측면 공지를 갖는 반지하+2층 다세대주택

53) 박기범(2005), p.28 참조.

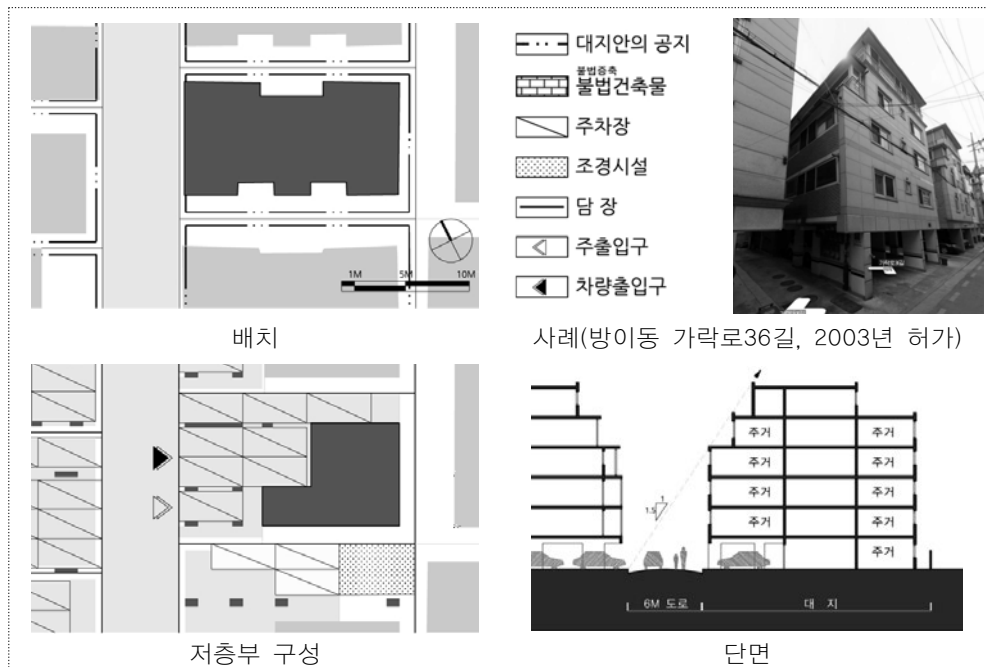
⑤ R4 : 필로티 주차장이 설치된 5층 다가구/다세대주택

건축계획적 특성

R4는 필지 깊이 방향으로 배치되고 측면공지를 갖는다는 점에서 R2~3과 공통점을 갖지만 저층부가 필로티로 구성되어 가로와의 관계에 있어 큰 차이를 보인다. R4의 지상층은 필로티 형태를 갖는데, 필로티 공간은 상층부로의 진입을 위한 계단실을 제외하면 대부분 주차장으로 이용되지만 일부 건축물에서는 소규모 주거나 근린생활시설이 입지하는 경우도 있다. 지상층이 주차장으로 이용되면서 더 이상 담장이 설치되지 않는다.

도시건축규제와의 상관관계

주거지역에서 주차 수요가 증가하면서 주차대수 산정 기준은 다가구·다세대주택의 경우 1999년 세대당 0.7대, 2002년 세대당 1대로 지속적으로 강화되었는데, 2000년 「건축법시행령」 개정으로 1층 전체에 필로티가 설치되어 있는 경우 높이산정에서 제외하면서 1층을 필로티 주차장으로 계획하는 것이 일반화되었다. 그러나 건축물 높이가 14미터 이상으로 높아지면서 도로와 일조사선 제한의 영향이 건축물 매스에 반영되어 사선 또는 계단형으로 절제된 형태를 보이며, 이들 부분에는 샷시와 패널을 사용한 증축을 통해 거주공간을 최대화하려는 변형 현상이 광범위하게 나타나고 있다.



[그림 4-10] 건축유형 R4 : 필로티 주차장이 설치된 5층 다가구/다세대주택

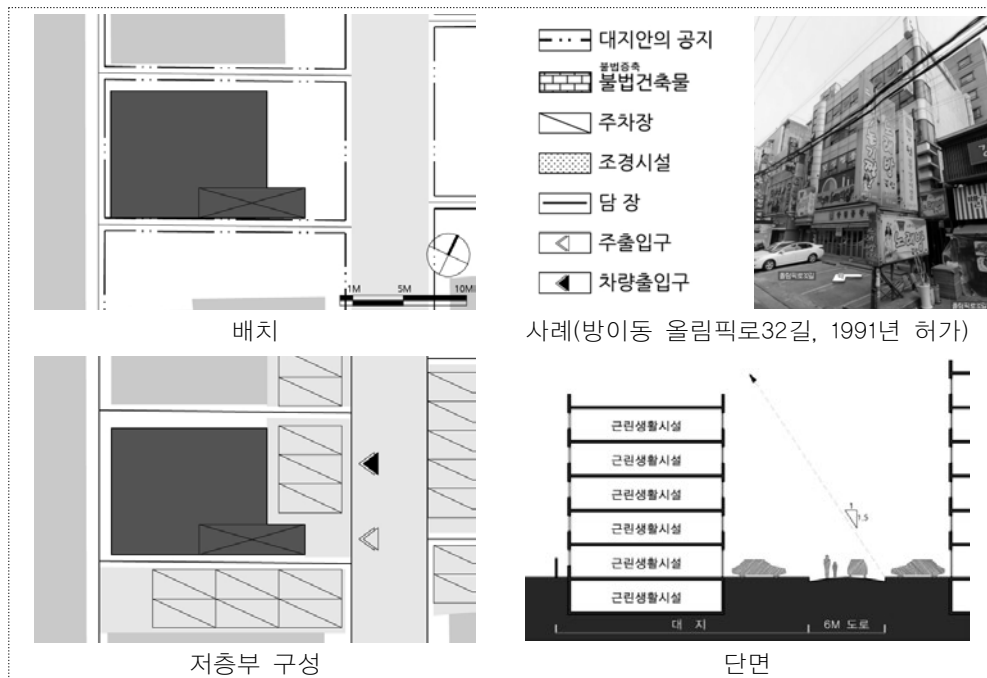
⑥ NC1 : 건축선으로부터 후퇴되어 전면공지를 갖는 근린생활시설

건축계획적 특성

NC1은 도로경계선으로부터 최대한 후퇴하여 필지 안쪽에 배치되며, 전면에 깊이 5미터 정도의 공지를 갖는 근린생활시설로서 경우에 따라 지상층에는 대부분 음식점 등 근린생활시설이 입지하고 상층부에는 경우에 따라 주거 용도가 입지한다. 전면공지는 대부분 주차 용도로 이용되며, 간판, 주차관리시설 등 근린생활시설 용도와 관계된 임시 시설물들이 설치되기도 한다. 지상층 입면은 개방적인 성격을 갖지만 도로경계선으로부터 후퇴되어 있고 공지에는 차량들이 주차되어 있기 때문에 가로와 직접적인 관계를 맺지는 못하고 있다.

도시건축규제와의 상관관계

6미터 폭원의 도로에 접한 NC1의 층수는 5층 이상인 경우가 많은데, 소로에 접하지만 건축선으로부터 후퇴되어 있기 때문에 건축물 매스에 도로사선제한의 영향은 나타나지 않는다. 근린생활시설이 소로에 면하여 배치될 경우 사선제한의 영향으로 건축물의 형태가 왜곡되고 높이를 확보하기 어렵기 때문에 건축선으로부터 최대한 후퇴하여 배치되는 경우가 많다.



[그림 4-11] 건축유형 NC1 : 건축선으로부터 후퇴되어 전면공지를 갖는 근린생활시설

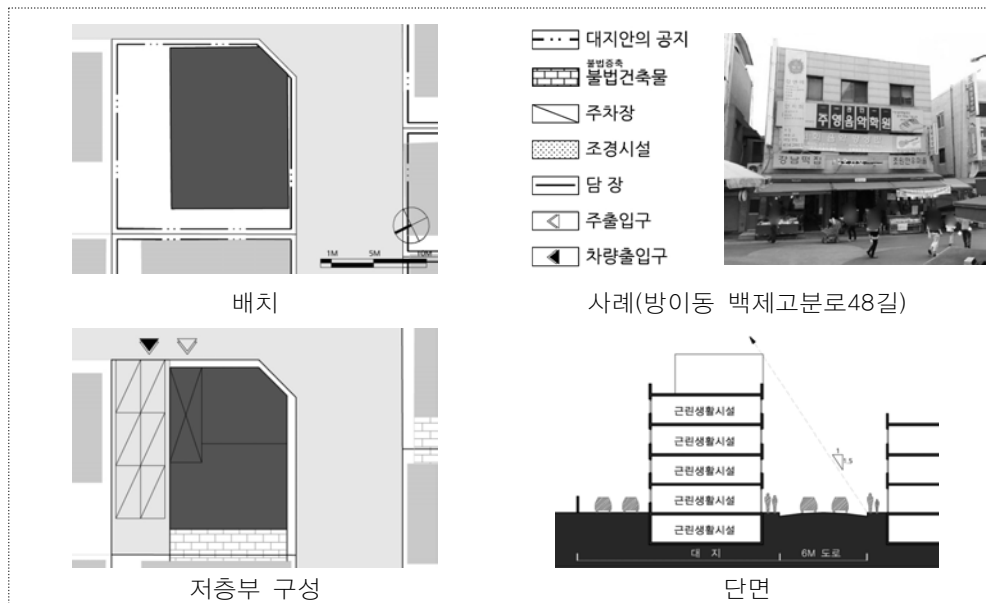
⑦ NC2 : 접도형 근린생활시설

건축계획적 특성

NC2는 전면도로에 접하여 배치되며 지상층에는 근린생활시설이 입지한다. 층수는 2층~5층으로 다양하게 나타나며 저층부에는 대부분 근린생활시설이 입지하는 데에 반해, 상층부는 주거 용도로 사용되는 경우가 다수 존재한다⁵⁴⁾. 건물 진입은 도로 전면으로부터 이루어지며, 주차공간은 대부분 건축물 후면 공지에 마련되어 있다. 건축물 입면이 도로에 접하여 가로 입면을 형성하며, 건축물 전면공간은 매대 또는 적치 공간으로 활용된다. 지상층 입면은 개방적 성격을 가지며 간판과 차양 등이 설치되기도 한다.

도시건축규제와의 상관관계

동서방향 근린생활가로에 입지하는 일조제한의 영향으로 북측에 공지를 두고 대지 남측에 접하여 배치된다. 또한 대지의안 공지 규정에 따라 대지경계선으로부터 0.5미터 후퇴한 건축선에 접하여 배치되기 때문에 건축물 측면에 공지가 형성되는데, 도로에 접한 영업공간을 최대화하기 위해 건축물 측면 이격공간에 소규모 점포 또는 매대를 설치하는 사례가 다수 나타난다⁵⁵⁾.



[그림 4-12] 건축유형 NC2 : 접도형 근린생활시설

54) NCS2의 건축물대장상의 주용도는 근린생활시설과 단독주택이 주를 이룬다.

55) 1990년대 「건축법시행령」에서는 용도지역상 주거지역 내에서 대지경계선으로부터 대지의안 공지를 0.5미터 확보할 것을 규정하였다(현행법에서는 근린생활시설에 대해서 대지내공지 규정 미적용).

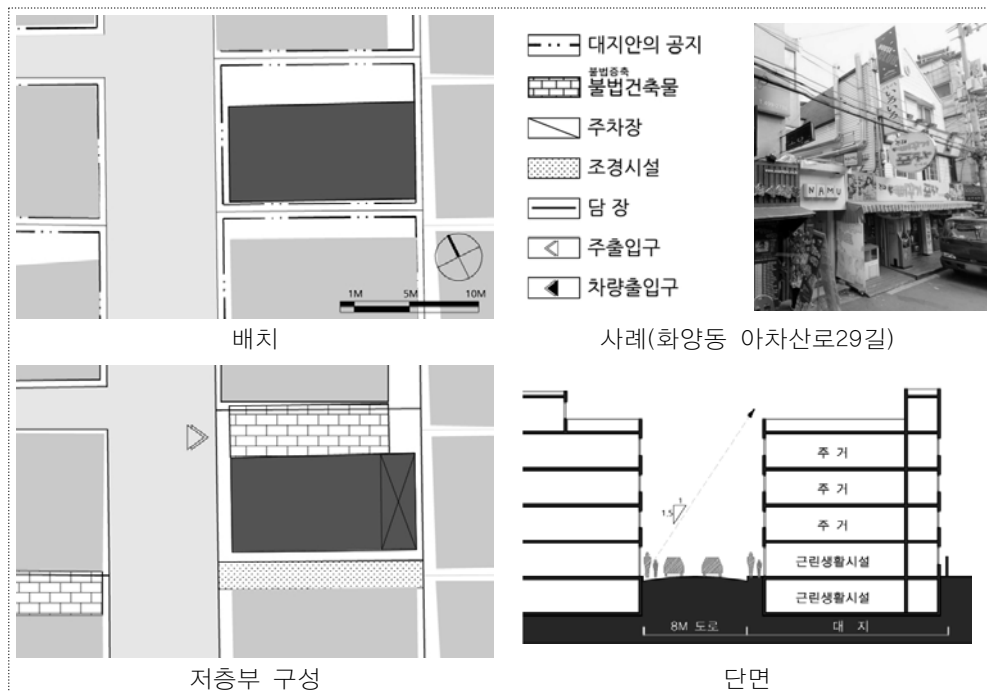
⑧ NC3 : 북측에 측면공지를 갖는 근린생활시설

건축계획적 특성

NC3은 NC2와 마찬가지로 전면도로에 접하지만, 건축물이 남쪽 대지경계선에 접하여 배치되고 북측에 측면공지를 갖는다는 점에서 차이를 보인다. 저층부는 근린생활시설이, 상층부는 주거 용도가 입지하여 주상복합의 성격을 갖는다. 북측 공지는 영업 공간으로 활용되는 경우가 많다. 저층부는 가로를 향해 개방되어 있으며 측면공지를 영업 공간으로 활용하면서 지상층에는 가로를 따라 연속된 입면이 형성된다. 건축물 전면 공간에는 영업 활동의 편의를 도모하기 위해 차양·매대 등의 시설물이 설치되어 있다.

도시건축규제와의 상관관계

일반주거지역 내 남북방향 가로변에 입지하는 근린생활시설의 경우 일조제한의 영향으로 대지 남측에 치우쳐서 배치되며, 건축물 매스 역시 사선 또는 계단형태로 절제되는 경우가 많다. 대지 북측에 형성된 공지는 대부분 옥외주차장으로 건축허가를 받는데, 주차 공간에 가건물을 설치하여 영업 행위를 하거나(수평 증축), 또한 상층부의 계단형 절제 부분이나 옥탑을 거주 공간으로 활용하는(수직 증축) 사례가 다수 나타난다.



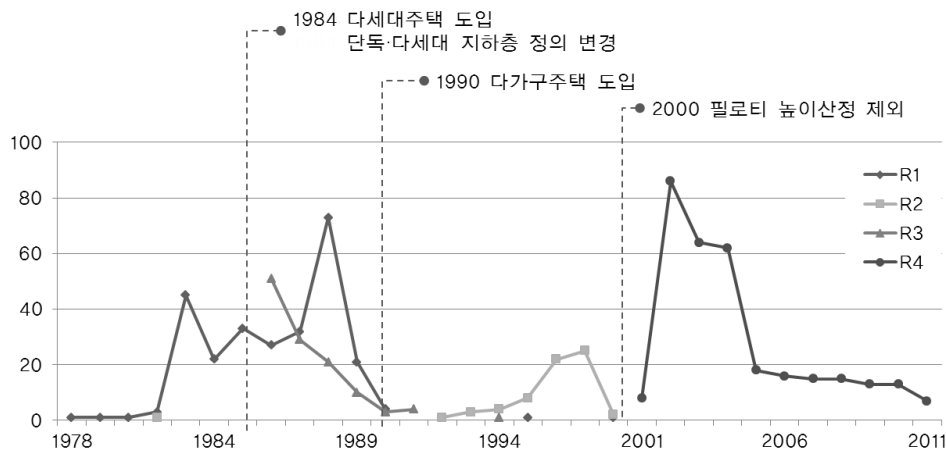
[그림 4-13] 건축유형 NC3 : 북측에 측면공지를 갖는 근린생활시설

3. 중·소규모 건축유형 형성 특성과 도시건축규제에의 영향

1) 도시건축규제의 영향에 따른 건축유형의 형성

• 도시건축규제 변화에 따른 건축유형의 형성

R3(지상2층, 반지하주거, 다세대주택)에 해당하는 119개 동의 건축허가년도는 1986년에서 1992년 사이에 분포하는데, 1984년 다세대주택이 제도화되고 같은 해 건축법 제2조(정의)에서 지하층 규정이 완화된 시점과 관련이 있다고 볼 수 있다. R2(지상3층, 반지하주거, 다가구주택)은 1992년에서 1997년 사이에 건축허가가 이루어졌는데, 1990년 건설부령에 다가구주택이 법제화된 시점 이후부터 건설이 활발하게 이루어졌음을 알 수 있다. R4(지상5층, 지상필로티, 다세대주택)은 2000년 이후에 건축허가가 이루어진 것인데, 2000년에 건축법 시행령 개정으로 주차용도로 사용되는 1층 필로티 공간이 높이산정에서 제외된 것과 시기적으로 일치한다. 주거시설 주요 건축유형의 시기별 분포 현황은 다가구·다세대주택 등 새로운 주택유형의 법제화, 그리고 지하층 정의 변경, 높이산정시 주차장으로 이용되는 필로티 공간 높이 제외 등 건축물 용어 정의 또는 면적·높이·층수 산정기준의 변화 등 도시건축규제 변화와 밀접한 관계가 있음을 알 수 있다. 즉 도시건축규제는 일반주거지역 내의 주거시설 중·소규모 건축유형의 형성과 변화에 결정적인 영향을 미치고 있다고 볼 수 있다.



[그림 4-14] 도시건축규제 변화와 주거시설 주요 건축유형의 건축허가년도 분포

- 도시건축규제는 개별 건축물의 물리적 속성뿐 아니라, 배치·저층부구성 등에 영향
다가구, 다세대주택 법제화에 따른 주택유형 변화 양상, 다가구 또는 다세대 주택
에서 도시건축규제 변화에 따른 세부 유형의 변화 등은 관련 선행연구(박기
범,2003,2005;방재성,2011)에서 확인된 바 있다. 본 연구에서는 실제 현장조사 데이터를
기반으로 주거 및 근린생활시설 건축유형의 계획적 특성이 개별 건축물의 규모와 공간
구성뿐 아니라, 배치와 저층부, 매스 구성에 있어서도 구분되어 나타난다는 것을 밝혔
다. 건축물 매스는 경관을 구성하는 중요 요소이며 배치나 저층부 구성은 건축물과 대
지, 건축물과 가로가 만나는 방식을 의미하므로 도시건축규제 영향에 따른 건축유형의
변화는 개별 필지 차원을 넘어서 집합 환경을 변화시킨다는 점을 알 수 있다.

2) 건축물 실제 용도에 따라 도시건축규제 대응 차이

- 건축물 용도에 따라 도시건축규제 변화에 대한 대응 차이

주거시설의 주요 건축유형이 도시건축규제 변화에 즉각적으로 대응하여 지속적으로 새로운 유형이 출현한 반면, 근린생활시설은 시기적으로 구별되는 유형의 변화가 없었
다. 지하층 정의나 면적·층수·높이 산정기준 변화 등 두 용도 건축물에 공통적으로 적
용되는 일반적 규제 변화에 대응하는 방식 역시 다르게 나타났다. 주거시설에서는 반지
하주거 또는 필로티 주차장을 갖춘 주택 건설이 활발해지는 등 규제 변화에 민감하게
대응하여 새로운 유형이 나타난 반면, 근린생활시설에서는 규제 변화에도 불구하고 건
축 양상에 큰 변화가 없었음을 확인할 수 있었다.

- 공간 이용 과정에서 도시건축규제로 형성된 건축유형의 변형 현상 일반화

높이제한, 일조제한, 대지안의 공지 등의 규제는 높이나 배치 등 건축물의 형태를
직접적으로 제한하는 성격을 가지며, 그 결과 도시건축규제의 영향이 건축물의 매스와
배치, 저층부구성에 나타나게 된다. 8개 건축유형 분석 결과, 도시건축규제의 영향을 받
아 형성된 건축형태에는 사용승인 이후 다양한 방식으로 변형이 일어나고 있음을 확인
하였다. 건축형태의 변형은 공통적으로 바닥면적을 최대화하려는 방향으로 일어나는데,
건축물 용도에 따라 다른 경향을 보인다. 주거건축물의 경우 도로·일조제한으로 절제된
부분에 설치된 발코니 또는 옥탑을 거주공간으로 활용하려는 경향을 보이는 반면, 상업
건축물에서는 저층부 공지를 최대한 점유하려는 경향을 보인다.

3) 도시건축규제의 영향은 도시형태적 여건에 따라 상이

근린생활시설의 경우 전면공지형, 점도형, 북측 측면공지형 등으로 배치 방식이 다양하게 나타나는데, 이는 필지와 가로 등 도시형태적 여건이 도시건축규제의 작용 과정에 영향을 미치기 때문이다. 근린생활시설 건축유형 NC1~3 분석에서 밝힌 바와 같이 용도지역에 동일하게 적용되는 높이 또는 일조제한 등의 일반적 규제는 필지가 면한 도로폭, 가로의 방향에 따라 서로 다른 건축유형을 만들어내게 된다.

일반주거지역에서 도시건축규제가 중·소규모 건축유형 형성에 중요한 영향을 미친다는 점과 그 영향이 개별 필지 차원을 넘어서 가로와 건축물의 관계까지 변화시킨다는 분석 결과는 주거지역 관리에 있어서 도시건축규제의 중요성을 확인시켜 준다. 그러나 건축물 용도와 도시형태적 여건에 따라 도시건축규제의 영향이 상이하게 나타나며 공간 이용 수요를 반영하여 건축유형의 변형 현상이 광범위하게 나타난다는 사실은 용도지역에 동일한 기준으로 적용되는 도시건축규제가 건축물 용도와 도시형태적 여건을 반영하여 보다 세분화될 필요가 있음을 보여준다.

V. 중·소규모 건축유형의 분포 특성 분석 및 형태지역 도출

본 장에서는 4장에서 도출한, 도시건축규제의 영향을 받는 건축유형들이 일반주거 지역 내에서 어떻게 분포하는지를 파악하고 필지구조·가로체계 등 도시형태적 여건과의 연관성을 밝힘으로써 각 건축유형이 특정 도시형태적 여건을 가진 지역에 밀집하여 분포하면서 형성되는 ‘형태지역’을 도출한다.

[표 5-1] 연구문제와 5장 건축유형 분포 특성 분석의 관계

	연구문제	분석 1	분석 2	분석 3
1	도시건축규제 영향파악 (현황·문제진단)	개별필지 차원 건축유형 분석	→	집합 차원
2	어떤 공간단위로 묶이는가 (경계설정)		분포 특성 분석 공간단위 파악	
3	도시건축규제 단위로서의 공간단위 검토 (문제진단+방향설정)			공간단위별 문제 진단 및 방향 설정

1. 중·소규모 건축유형 분포 현황

화양동과 방이동 건축물 현황 조사 결과에 따라 도출한 건축유형에 위치 데이터(PNU)를 결합하고 GIS 프로그램을 활용하여 분포 특성을 분석하였다. 건축유형의 약어는 아래 표와 같다.

[표 5-2] 화양동과 방이동 중·소규모 건축유형 요약

용도	건축유형	화양동	방이동	설명
주거 시설 (R)	R1	-	r1_b	전면공지를 갖는 반지하+2층 주택
		r1'_h	-	옥외계단출입형 반지하+2-3층 주택
	R2	r2_h	r2_b	측면공지를 갖는 반지하+3층 주택
	R3	-	r3_b	측면공지를 갖는 반지하+3층 주택
	R4	r4_h	r4_b	필로티 주차장이 설치된 4-5층 주택
근린 생활 시설 (NC)	NC1	rnc1_h	rnc1_b	전면공지를 갖는 주거+근린생활시설
		nc1_h	nc1_b	전면공지를 갖는 근린생활시설
	NC2	rnc2_h	rnc2_b	접도형 주거+근린생활시설
		nc2_h	nc2_b	접도형 근린생활시설
	NC3	rnc3_h	rnc3_b	북측에 측면공지를 갖는 주거+근린생활시설
		nc3_h	nc3_b	북측에 측면공지를 갖는 근린생활시설

1) 분포 일반 현황

① 광진구 화양동 일대

• 건축유형 분포 현황

화양동 일대 중·소규모 건축유형들은 건축물 용도에 따라 상이한 분포 양상을 보인다. 화양동 일대는 폭이 동서방향 약 70미터, 남북방향 약 165미터인 6열 가구로 이루어져 있는데, 주거시설은 세부 유형에 따라 일부 차이는 있지만, 대부분 가구 내부 또는 폭이 6미터 미만인 골목길 변에 밀집하여 분포한다. 반면 근린생활시설⁵⁶⁾은 폭 6~8미터 도로변을 따라 선적으로 분포하는데, 지하철 건대입구역 주변의 역세권에는 가구 내부까지 근린생활시설 용도가 입지해서 면적으로 분포하는 양상을 보인다.



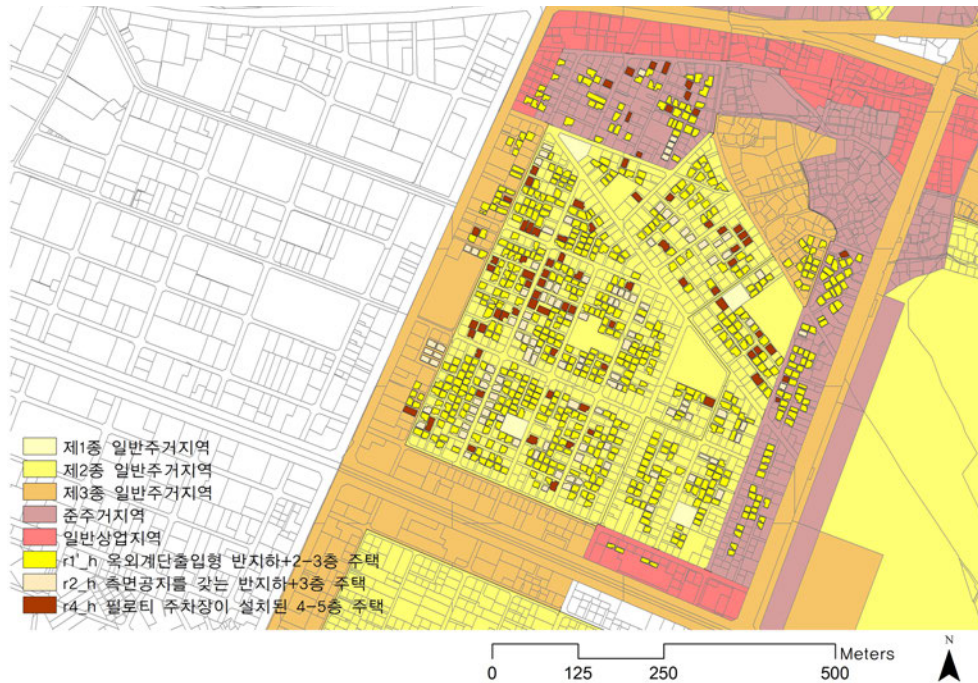
[그림 5-1] 화양동 일대 주요 건축유형 분포

56) 건축유형 분포 일반현황에서 근린생활시설은 건축물대장상의 주용도가 아니라 건축물 저층부 용도를 기준으로 조사한 결과를 반영한 것이다. 건축물 주용도가 주택(단독 또는 다가구)이더라도 저층부에 근린생활시설이 입지하는 경우는 근린생활시설로 보았다.

- 용도지역과의 관계

주거시설

중·소규모 주거시설의 주요 건축유형은 제2종 일반주거지역에 77.73%(663동), 준주거지역에 15.24%(130동), 제3종 일반주거지역에 6.10%(52동) 순으로 분포하며, 일반상업지역에도 소수 분포한다. 제2종 일반주거지역과 준주거지역에서는 가구 내부에, 상업지역과 제3종 일반주거지역에서는 주로 대규모 필지 이면부에 입지한다.



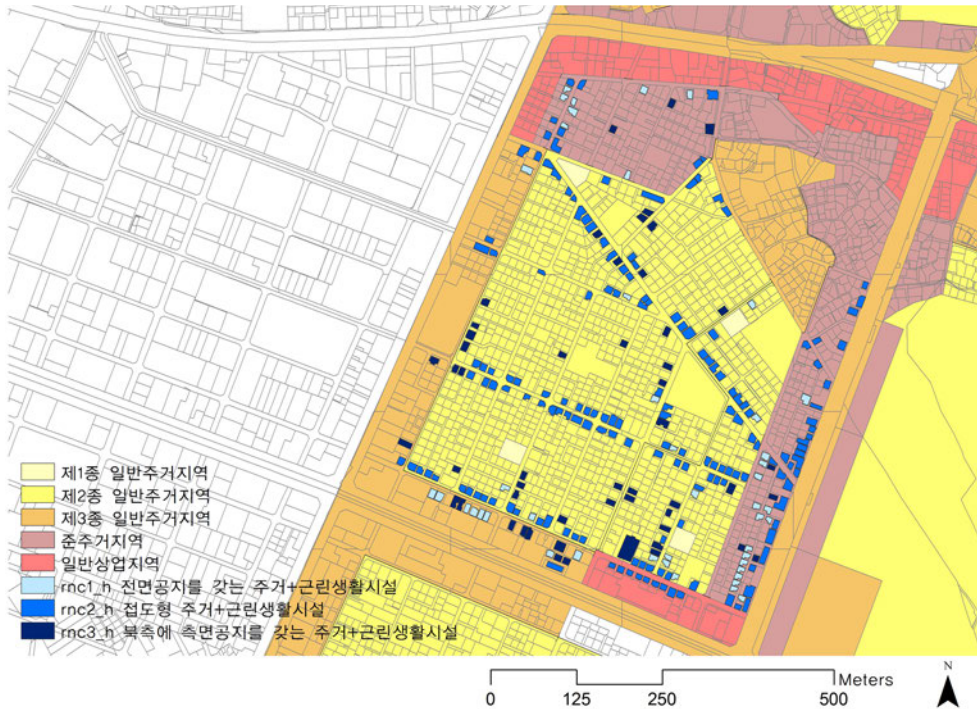
[그림 5-2] 화양동 일대 중·소규모 주거시설 주요 건축유형의 용도지역별 분포

[표 5-3] 화양동 일대 중·소규모 주거시설 주요 건축유형의 용도지역별 분포

구분		일반주거지역		준주거	일반상업	합계
		제2종	제3종			
r1'_h	개수	502	41	110	8	661
	비율	75.95	6.20	16.64	1.21	100
r2_h	개수	98	8	7	0	113
	비율	86.73	7.08	6.19	0.00	100
r4_h	개수	63	3	13	0	79
	비율	79.75	3.80	16.46	0.00	100
합계	개수	663	52	130	8	853
	비율	77.73	6.10	15.24	0.94	100

주거+근린생활시설

건축물대장상의 주용도는 주거이지만 저층부에 근린생활시설이 입지하는 용도복합 건축유형은 상업지역과 제3종 일반주거지역에서는 간선도로변 또는 대형 필지의 이면부에 분포하는 비율이 높은 반면, 준주거지역과 제2종 일반주거지역에서는 가로를 따라 선적으로 배치되는 경우가 많다. 제2종 일반주거지역 내에는 후면배치형보다는 점도형과 북측공지형 건축유형이 높은 비율로 분포한다.



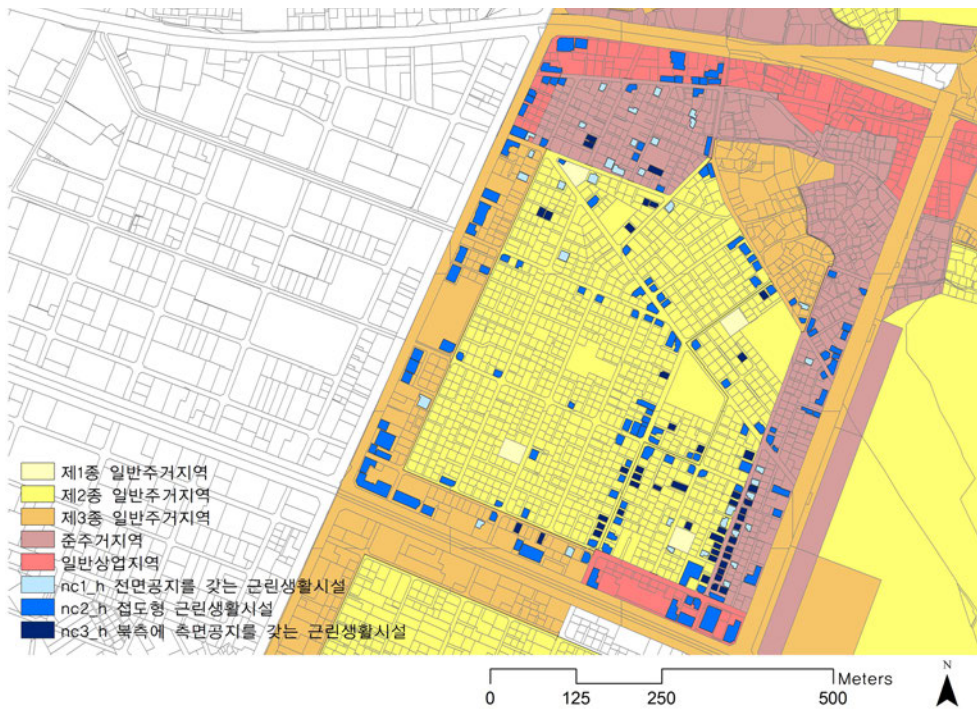
[그림 5-3] 화양동 일대 주거+근린생활시설 주요 건축유형의 용도지역별 분포

[표 5-4] 화양동 일대 주거+근린생활시설 주요 건축유형의 용도지역별 분포

구분		일반주거지역		준주거	일반상업	합계
		제2종	제3종			
rnc1_h	개수	12	9	24	0	45
	비율	26.67	20.00	53.33	0.00	100
rnc2_h	개수	111	7	40	9	167
	비율	66.47	4.19	23.95	5.39	100
rnc3_h	개수	35	10	7	0	52
	비율	67.31	19.23	13.46	0.00	100
합계	개수	158	26	71	9	264
	비율	59.85	9.85	26.89	3.41	100

근린생활시설

근린생활시설은 일반상업, 준주거, 제3종 일반주거지역에 입지하는 비율이 앞서 살펴본 주거 또는 주거+근린생활시설에 비해 상대적으로 높게 나타나며, 간선도로변 대형 필지에 분포하는 경우가 많다. 제2종 일반주거지역 내에서는 주거+근린생활시설과 마찬가지로 주로 가로를 따라 선적으로 배치되는데, 주거지역 내부 가로변으로는 주거+근린생활시설의 비율이 더 높게 나타나고 근린생활시설은 주거지역 내부보다는 역세권(지하철역, 대상지역 남동쪽) 근처에 밀집하여 분포하는 양상을 보인다.



[그림 5-4] 화양동 일대 근린생활시설 주요 건축유형의 용도지역별 분포

[표 5-5] 화양동 일대 근린생활시설 주요 건축유형의 용도지역별 분포

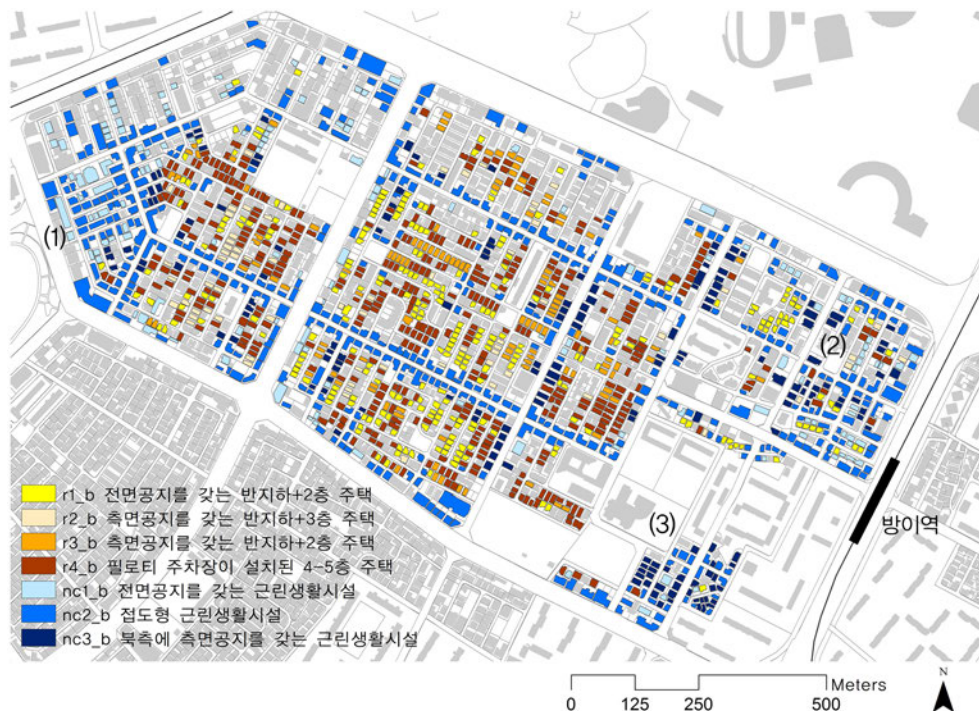
구분	일반주거지역		준주거	일반상업	합계
	제2종	제3종			
nc1_h	개수	9	6	19	35
	비율	25.71	17.14	54.29	100
nc2_h	개수	65	25	29	142
	비율	45.77	17.61	20.42	100
nc3_h	개수	30	2	16	48
	비율	62.50	4.17	33.33	100
합계	개수	104	33	64	225
	비율	46.22	14.67	28.44	100

② 송파구 방이동 일대

• 건축유형 분포 현황

방이동에서도 화양동과 마찬가지로 중·소규모 주거시설들은 대부분 블록 내부에 입지한다. 블록의 외곽 간선도로⁵⁷⁾변에 주거시설이 분포하는 경우는 없으나 간선도로의 이면도로에는 단독주택과 다세대주택 등이 다수 분포한다.

근린생활시설은 블록 외곽 간선도로변을 따라 선적 또는 면적(面的)으로 분포하거나 블록 내부 집산가로에 선적으로 분포한다. 면적으로 분포하는 지역은 상업지역 이면부(1), 지하철 5호선 방이역 부근(2), 방산고등학교와 아파트 단지 사이(3)로서 용도지역상 준주거 및 제3종 일반주거지역으로 지정된 지역이다. 반면, 대부분 제2종 일반주거지역으로 지정된 블록 내부 가로변으로는 주로 선적인 분포 양상을 보인다⁵⁸⁾.



[그림 5-5] 방이동 일대 주요 건축유형 분포

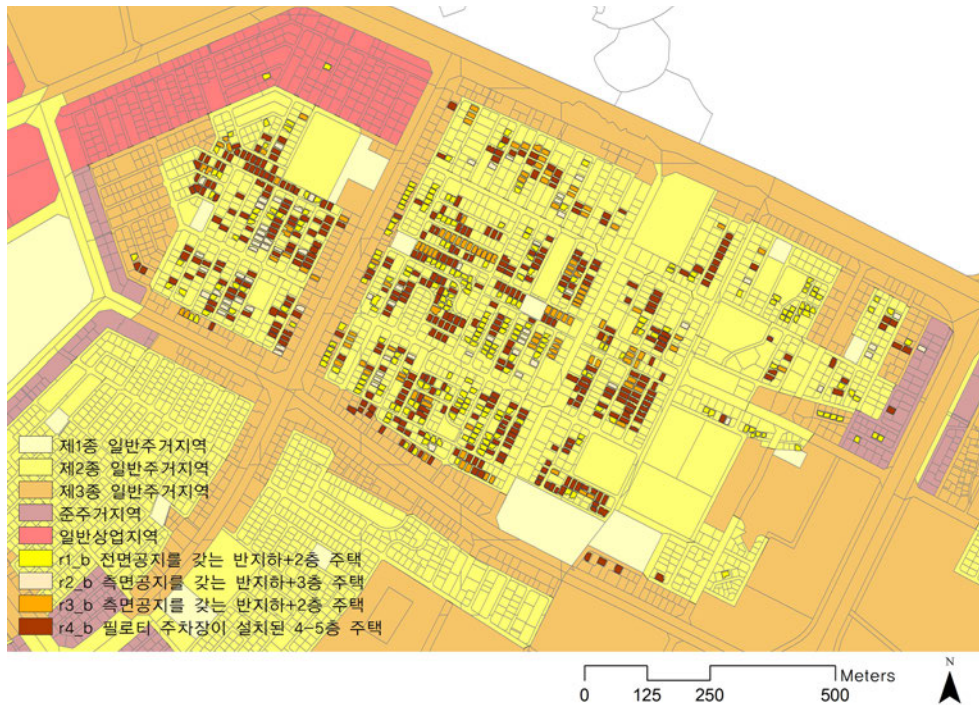
57) 본 연구에서 도로 구분은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(국토교통부령 제22조)」의 정의를 따르는데, '간선도로'는 시·군 교통의 집산기능을 하는 도로로서 근린주거구역의 외곽을 형성하는 도로인 '보조간선도로'를 지칭한다.

58) 근린생활시설의 일반적 분포 현황은 임유경·임강륜(2012:79) 연구 내용 참조.

- 용도지역과의 관계

주거시설

방이동 주거시설 주요 건축유형의 용도지역별 분포 양상을 보면, 모든 유형(r1_b~r4_b)이 제2종 일반주거지역에 가장 높은 비율로 분포한다. 3종 일반주거지역의 이면도로에는 r1_b 30개동과 r4_b 28개동을 포함한 67개 동이 입지하며, 준주거지역의 이면도로(5개동)와 일반상업지역(2개동)에도 주거시설이 소수 분포한다.



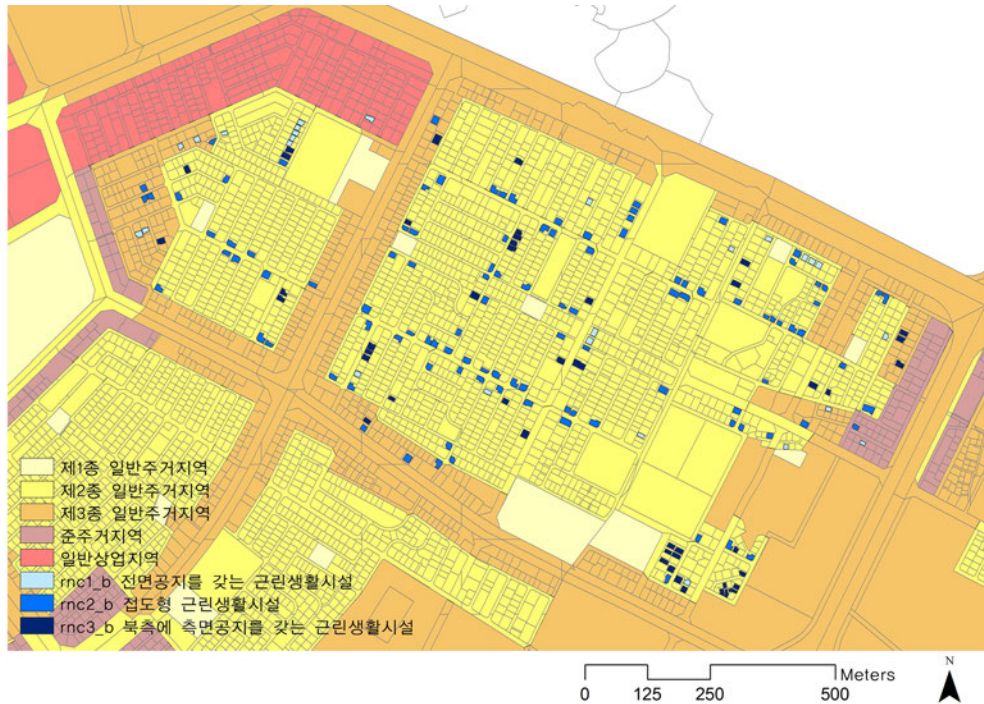
[그림 5-6] 방이동 일대 주거시설 주요 건축유형의 용도지역별 분포

[표 5-6] 방이동 일대 주거시설 주요 건축유형의 용도지역별 분포

구분	일반주거지역		준주거	일반상업	합계
	제2종	제3종			
r1_b	개수	230	30	3	265
	비율	86.79	11.32	1.13	100
r2_b	개수	62	3	1	66
	비율	93.94	4.55	1.52	100
r3_b	개수	113	6	0	119
	비율	94.96	5.04	0.00	100
r4_b	개수	379	28	1	408
	비율	92.89	6.86	0.25	100
합계	개수	784	67	5	858
	비율	91.38	7.81	0.58	100

주거+근린생활시설

주용도는 주거시설이지만 저층부가 근린생활시설 용도로 쓰이는 건축물들은 86.74%가 제2종 일반주거지역 내에 위치하며, 제2종 일반주거지역 내에서는 가로를 따라 선적으로 배치되거나 또는 주택들이 주로 입지한 가구의 가각부에 입지한다.



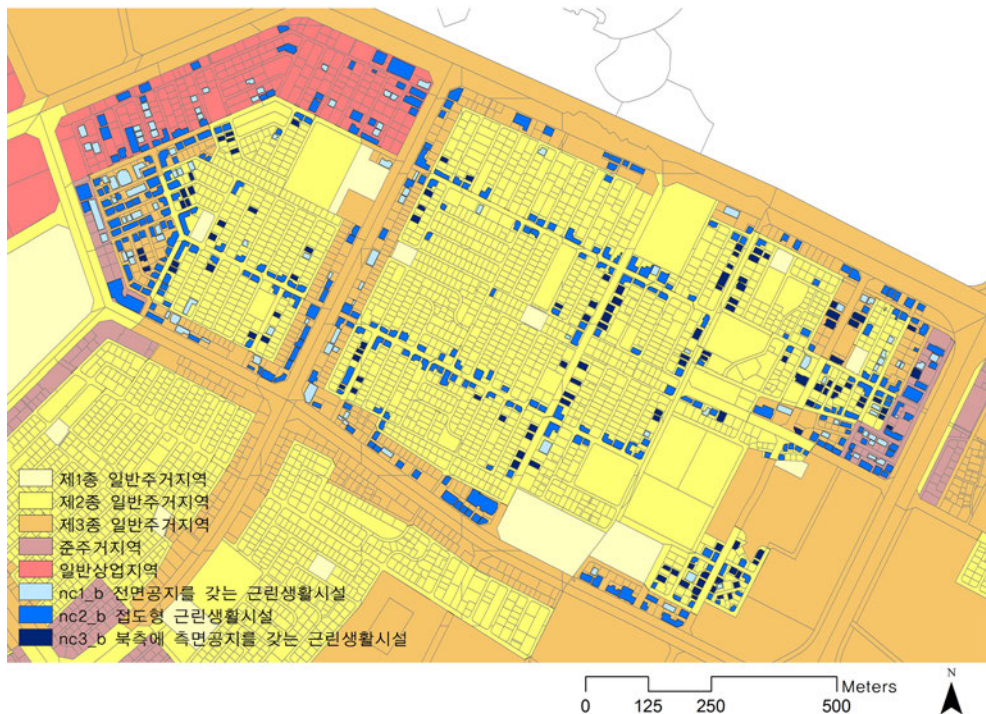
[그림 5-7] 방이동 일대 근린생활시설 주요 건축유형의 용도지역별 분포

[표 5-7] 방이동 일대 근린생활시설 주요 건축유형의 용도지역별 분포

구분	일반주거지역		준주거	일반상업	합계
	제2종	제3종			
nrc1_b	개수	20	5	1	27
	비율	74.07	18.52	3.70	100
nrc2_b	개수	97	10	1	108
	비율	89.81	9.26	0.93	100
nrc3_b	개수	40	6	0	46
	비율	86.96	13.04	0.00	100
합계	개수	157	21	2	181
	비율	86.74	11.60	1.10	100

근린생활시설

주거시설이 주로 제2종 일반주거지역(91.38%)에 집중적으로 분포하는 반면 근린생활시설은 제2·3종 일반주거지역에 각각 51.90%, 32.53%가 분포하며, 준주거지역(5.88%)과 일반상업지역(9.69%)에도 다수 분포한다. 용도지역에 따라 분포 양상에 차이를 보이는데, 준주거지역과 제3종 일반주거지역에는 지역 전체에 걸쳐 면적으로 분포하는 반면, 블록 내부의 제2종 일반주거지역 내에서는 가로를 따라 선적으로 분포하는 경향이 더욱 뚜렷하게 나타난다.



[그림 5-8] 방이동 일대 근린생활시설 주요 건축유형의 용도지역별 분포

[표 5-8] 방이동 일대 근린생활시설 주요 건축유형의 용도지역별 분포

구분		일반주거지역		준주거	일반상업	합계
		제2종	제3종			
nc1_b	개수	27	49	12	24	112
	비율	24.11	43.75	10.71	21.43	100.00
nc2_b	개수	166	128	20	32	346
	비율	47.98	36.99	5.78	9.25	100.00
nc3_b	개수	107	11	2	0	120
	비율	89.17	9.17	1.67	0.00	100.00
합계	개수	300	188	34	56	578
	비율	51.90	32.53	5.88	9.69	100

2) 필지와와의 관계

① 필지 규모

• 광진구 화양동 일대

1967년에서 1972년 사이에 시행된 ‘화양토지구획정리사업’에 따라 조성된 화양동 일대는 대부분 6열로 이루어진 가구 구조로 이루어져 있으며⁵⁹⁾, 면적이 150㎡ 이하인 소규모 필지가 차지하는 비율이 높다. 주거시설이 입지하는 필지 규모는 건축유형에 따라 차이를 보이는데, 옥외계단출입형 반지하+2-3층 주택(r1'_h)은 면적 150㎡ 이하의 필지에 입지하는 비율이 78.93%를 보이는 반면 측면공지를 갖는 반지하+3층 주택(r2_h)과 r4_h(필로티 주차장이 설치된 4-5층 주택)은 150~200㎡ 규모의 필지에 입지하는 비율이 가장 높게 나타난다. 필지의 평균 면적 역시 r1'_h는 130㎡, r2_h는 155㎡, r4_h는 178㎡로 큰 차이를 보인다. 즉 건축물 규모가 큰 유형일수록 면적이 넓은 필지에 입지하며 150㎡ 이하 필지에는 주로 r1'_h가 입지하고 있음을 알 수 있다.

[표 5-9] 화양동 일대 주거시설 주요 건축유형별 필지규모 분포

		150㎡ 이하	150~200㎡	200~250㎡	250~300㎡	300~350㎡	350~400㎡	400~450㎡	450~500㎡	500㎡ 이상	합계	평균
r1'_h	개수	517	108	16	2	1	1	1	0	0	655	130㎡
	비율	78.93	16.49	2.44	0.31	0.15	0.15	0.15	0.00	0.00	100	
r2_h	개수	45	59	7	1	1	0	0	0	0	113	155㎡
	비율	39.82	52.21	6.19	0.88	0.88	0	0	0	0	100	
r4_h	개수	22	41	8	5	1	0	1	0	0	78	178㎡
	비율	28.21	52.56	10.26	6.41	1.28	0	1.28	0	0	100	

주거용도 건축물 저층부에 근린생활시설이 입지하는 건축유형(rnc1~3)은 주거건축물과 필지 규모에 있어서 큰 차이를 보이지 않는 반면, 근린생활시설은 주거시설에 비해 상대적으로 넓은 면적의 필지에 입지한다. 점도형 근린생활시설(nc2_h)의 평균 필지면적은 353㎡으로서 전면 또는 측면공지형에 비해 훨씬 높은 수치를 보이는데, 간선도로변에 위치하는 대규모 필지를 포함한, 일정 규모 이상을 가진 필지에서는 근린생활시설이 가로에 접하여 배치되는 경향이 강하게 나타남을 확인할 수 있다.

[표 5-10] 화양동 일대 근린생활시설 주요 건축유형별 필지규모 분포

		150㎡ 이하	150~200㎡	200~250㎡	250~300㎡	300~350㎡	350~400㎡	400~450㎡	450~500㎡	500㎡ 이상	합계	평균
rnc1_h	개수	29	11	4	1	0	0	0	0	0	45	147㎡

59) 화양동 일대의 가구 구조는 6열이 주를 이루지만 가구 내·외부에서 분필과 합필이 일어나면서 4열 또는 8열을 이루기도 한다.

		150m ² 이하	150~200 m ²	200~250 m ²	250~300 m ²	300~350 m ²	350~400 m ²	400~450 m ²	450~500 m ²	500m ² 이상	합계	평균
	비율	64.44	24.44	8.89	2.22	0	0	0	0	0	100	
rnc2_h	개수	67	53	26	10	4	4	1	0	1	166	179m ²
	비율	40.36	31.93	15.66	6.02	2.41	2.41	0.60	0.00	0.60	100	
rnc3_h	개수	14	25	11	0	0	0	1	0	1	52	195m ² (173)
	비율	26.92	48.08	21.15	0	0	0	1.92	0	1.92	100	
nc1_h	개수	16	7	4	4	1	0	0	0	3	35	207m ²
	비율	45.71	20.00	11.43	11.43	2.86	0	0	0	8.57	100	
nc2_h	개수	32	30	22	12	7	4	3	7	23	140	353m ²
	비율	22.86	21.43	15.71	8.57	5.00	2.86	2.14	5.00	16.43	100	
nc3_h	개수	27	16	2	2	1	0	0	0	0	48	158m ²
	비율	56.25	33.33	4.17	4.17	2.08	0	0	0	0	100	

- 송파구 방이동 일대

대상 지역은 1974년부터 1988년에 걸쳐 잠실 및 가락지구 토지구획정리사업으로 조성된 지역으로서 대상지역 167개 가구 중 79.64%가 넘는 133개 가구가 규칙적 배열을 보이는 2열 가구로 이루어져 있어서 필지별 규모와 세장비 등은 대체로 유사하지만, 부분적으로 합필이 이루어져 필지 규모에서 차이를 보인다.

주거시설의 주요 건축유형별 필지규모 현황을 보면, 단독주택 건축유형(r1_b)은 150~200m² 범위에서 가장 높은 비율을 보이는 반면, 나머지 건축유형(r2_b, r3_b, r4_b)은 200~250m² 범위에서 가장 높은 비율을 보였다. 특히 150m²이하의 소필지에는 주로 후면배치형 단독주택인 r1_b가 입지하는 것으로 나타났으며, r1_b는 필지 평균 면적이 203m²로서 주거시설 건축유형 중에서 가장 낮은 수치를 보인다.

[표 5-11] 방이동 일대 주거시설 주요 건축유형별 필지규모 분포

		150m ² 이하	150~200 m ²	200~250 m ²	250~300 m ²	300~350 m ²	350~400 m ²	400~450 m ²	450~500 m ²	500m ² 이상	합계	평균
r1_b	개수	14	140	87	19	3	1	0	0	1	265	203m ²
	비율	5.28	52.83	32.83	7.17	1.13	0.38	0.00	0.00	0.38	100	
r2_b	개수	0	12	43	10	1	0	0	0	0	66	228m ²
	비율	0	18.18	65.15	15.15	1.52	0	0	0	0	100	
r3_b	개수	0	36	53	16	0	1	0	4	2	112	233m ²
	비율	0	32.14	47.32	14.29	0.00	0.89	0.00	3.57	1.79	100	
r4_b	개수	2	102	211	68	14	9	0	1	0	406	228m ²
	비율	0.49	25.12	51.97	16.75	3.45	2.22	0.00	0.25	0.00	100	

화양동에서와 마찬가지로 근린생활시설이 입지하는 필지는 주거시설에 비해 상대적으로 큰 규모이다. 배치 유형별 차이를 보면, 필지 안쪽(nc1_b) 또는 전면도로에 접도하

여 배치되는 경우(nc2_b)에 비해 측면 공지를 갖는 경우(nc3_b)는 평균 필지규모가 작은 것을 알 수 있다.

[표 5-12] 방이동 일대 근린생활시설 주요 건축유형별 필지규모 분포

		150㎡ 이하	150~200 ㎡	200~250 ㎡	250~300 ㎡	300~350 ㎡	350~400 ㎡	400~450 ㎡	450~500 ㎡	500㎡ 이상	합계	평균
rnc1_b	개수	0	5	13	7	2	0	0	0	0	27	235㎡
	비율	0	18.52	48.15	25.93	7.41	0	0	0	0	100	
rnc2_b	개수	4	15	29	25	16	13	2	3	1	108	273㎡
	비율	3.70	13.89	26.85	23.15	14.81	12.04	1.85	2.78	0.93	100	
rnc3_b	개수	2	10	15	9	6	1	1	2	0	46	255㎡
	비율	4.35	21.74	32.61	19.57	13.04	2.17	2.17	4.35	0	100	
nc1_b	개수	0	8	23	24	21	6	2	3	19	106	390㎡
	비율	0	7.55	21.70	22.64	19.81	5.66	1.89	2.83	17.92	100	
nc2_b	개수	3	25	38	41	71	30	16	14	57	295	389㎡
	비율	1.02	8.47	12.88	13.90	24.07	10.17	5.42	4.75	19.32	100	
nc3_b	개수	3	20	81	17	18	13	2	2	6	162	287㎡
	비율	1.85	12.35	50.00	10.49	11.11	8.02	1.23	1.23	3.70	100	

② 필지와 도로와의 관계

필지가 도로에 접하는 방식은 필지의 접근성을 결정짓는 중요한 요인이 되며, 특히 차량 이용이 증가하면서 차량 진출입 가능 여부는 건축계획의 합리성뿐 아니라 사업의 타당성에 큰 영향을 미친다. 필지와 도로와의 관계는 토지특성조사 결과를 바탕으로 구축된 ‘도로접면’ 자료를 바탕으로 분석하였다⁶⁰⁾. 코드 번호가 클수록 좁은 폭의 도로에 접하는 것을 의미하며, ‘각’은 2개 이상의 도로에 접하는 경우를, ‘(불)’은 자동차 통행이 불가능한 경우를 의미한다.

• 광진구 화양동 일대

앞서 언급한 바와 같이 화양동은 기본적으로 6~8미터 폭의 도로로 둘러싸인 6열(단변) 가구로 이루어졌으며, 가구 내부에 위치한 필지로 진입하기 위한 세가로들이 형성되어 있다. 화양동 주거시설 주요 건축유형의 도로 접면 현황은 유형에 따라 차이를 보이는데, 옥외계단출입형 반지하 2-3층 주택(r1'_h)은 자동차 출입이 불가능한 세가구에 접하는 경우가 321개 동(세로(불) 318개 동, 세로각 3개동)으로서 절반에 가까운 비율을 보인다. r1'_h보다 규모가 큰 r2_h(측면공지를 갖는 반지하+3층 주택)은 자동차 통

60) 토지특성조사를 통해 구축된 ‘도로접면’ 세부 항목은 다음 표와 같다.

행이 가능한 세로변에 위치하는 경우가 77.88%(세로(불) 63.72%, 세로각 14.16%)로 높은 비율을 보이지만, 25개 동(22.12%)는 자동차 출입이 어려운 필지에 입지한다. 반면, 필로티 주차장이 설치된 4-5층 규모의 주택(r4_h)는 대부분 자동차 통행이 가능한 필지에 위치한다.

[표 5-13] 화양동 일대 주거시설 주요 건축유형별 도로접면 현황

		01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	(null)	합계
		광대 한면	광대 소각	광대 세각	중로 한면	중로 각지	소로 한면	소로 각지	세로 (가)	세로각 (가)	세로 (불)	세로각 (불)	맹지		
r1'_h	개수	2					11		292	35	318	3			661
	비율	0.30					1.66		44.18	5.30	48.11	0.45			100
r2_h	개수								72	16	25				113
	비율								63.72	14.16	22.12				100
r4_h 61)	개수								44	8	3			24	79
	비율								55.70	10.13	3.80			30.38	100

주거와 근린생활시설이 복합된 경우와 근린생활시설은 주거시설에 비해 도로 접면 현황이 양호한 필지에 입지하는데, 폭 25미터 이상의 도로에 접하는 경우도 다수 나타나며, 자동차 통행이 불가능한 필지에 입지하는 경우는 11개 동으로서 전체(489개 동) 중 2.25%에 그쳐서 주거시설과 큰 차이를 보인다. 근린생활시설 건축유형 중 일조제한

코드	도로접면	약어	적용범위
01	광대로한면	광대한면	폭 25m이상의 도로에 한면이 접하고 있는 토지
02	광대로-광대로 광대로-중로 광대로-소로	광대소각	광대로에 한면이 접하고 소로(폭 8m이상 12m미만)이상의 도로에 한면 이상 접하고 있는 토지
03	광대로-세로(가)	광대세각	광대로에 한면이 접하면서 자동차 동행이 가능한 세로(폭 8m미만)에 한면 이상 접하고 있는 토지
04	중로한면	중로한면	폭 12m이상 25m미만 도로에 한면이 접하고 있는 토지
05	중로-중로 중로-소로 중로-세로	중로각지	중로에 한면이 접하면서 중로, 소로, 자동차 통행이 가능한 세로(가)에 한면이상 접하고 있는 토지
06	소로한면	소로한면	폭 8m이상 12m미만의 도로에 한면이 접하고 있는 토지
07	소로-소로 소로-세로	소로각지	소로에 두면 이상이 접하거나 소로에 한면이 접하면서 자동차 통행이 가능한 세로(가)에 한면이상 접하고 있는 토지
08	세로한면(가)	세로(가)	자동차 통행이 가능한 폭 8m미만의 도로에 한면이 접하고 있는 토지
09	세로(가)-세로(가)	세로각(가)	자동차 통행이 가능한 세로에 두면 이상이 접하고 있는 토지
10	세로한면(불)	세로(불)	자동차 통행이 불가능하나 경운기의 통행이 가능한 세로에 한면이 접하고 있는 토지
11	세로(불)-세로(불)	세각(불)	자동차 통행이 불가능하나 경운기의 통행이 가능한 세로에 두면이상 접하고 있는 토지
12	맹지	맹지	경운기의 통행이 불가능한 토지

※ 출처 : 토지특성조사표

61) 화양동 r4_h(필로티 주차장이 설치된 4-5층 주택)는 최근에 신축된 비율이 높아서 건축물대장과 토지특성 자료가 누락된 경우가 많다. 따라서 r4_h에 대해서는 토지특성 도로접면 자료와 시각적으로 확인할 수 있는 분포 양상을 종합적으로 고려하여 도로접면 특성을 분석하였다.

의 영향으로 북측에 공지가 형성되는 경우(rnc3_h, nc3_h)는 25미터 이상 도로에 접하는 경우가 없는 것으로 나타나는데, 이는 폭 20미터 이상 도로에 접하는 경우 일조제한 규정이 적용되지 않기 때문인 것으로 추론할 수 있다.

[표 5-14] 화양동 일대 근린생활시설 주요 건축유형별 도로접면 현황

		01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	(null)	합계
		광대 한면	광대 소각	광대 세각	중로 한면	중로 각지	소로 한면	소로 각지	세로 (가)	세로각 (가)	세로 (불)	세로각 (불)	맹지		
rnc1_h	개수						11	1	27	6					45
	비율						24.44	2.22	60.00	13.33					100
rnc2_h	개수	13	3	6			49	26	42	28					167
	비율	7.78	1.80	3.59			29.34	15.57	25.15	16.77					100
rnc3_h	개수						17	2	22	9	2			1	52
	비율						32.69	3.85	42.31	17.31	3.85			1.92	100
nc1_h	개수		1	1			3		21	3	2			4	35
	비율		2.86	2.86			8.57		60.00	8.57	5.71			11.43	100
nc2_h	개수	13	11	16			19	27	27	19				10	142
	비율	9.15	7.75	11.27			13.38	19.01	19.01	13.38				7.04	100
nc3_h	개수						9	2	16	14	6	1			48
	비율						18.75	4.17	33.33	29.17	12.50	2.08			100

- 송과구 방이동 일대

접도 조건이 유리한 2열 가구가 대부분을 차지하는 방이동의 경우, 도로접면 현황은 화양동과 상이하게 나타난다. 자동차 접근이 불가능한 경우가 전체 4개 동에 그치며, 폭 8미터의 소로에 접하는 경우도 다수 나타난다. 주거시설 건축유형별 접도 조건의 차이도 거의 존재하지 않으며, 모든 건축유형(r1_b~r4_b)의 90%이상은 6미터 또는 8미터 도로에 접하고 있는 것으로 나타났다.

[표 5-15] 방이동 일대 주거시설 주요 건축유형별 도로접면 현황

		01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	합계
		광대 한면	광대 소각	광대 세각	중로 한면	중로 각지	소로 한면	소로 각지	세로 (가)	세로각 (가)	세로 (불)	세로각 (불)	맹지	167
r1_b	개수						10		241	12	2			265
	비율						3.77		90.94	4.53	0.75			100
r2_b	개수						2		64					66
	비율						3.03		96.97					100
r3_b	개수						1		107	11				119
	비율						0.84		89.92	9.24				100

		01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	합계
		광대 한면	광대 소각	광대 세각	중로 한면	중로 각지	소로 한면	소로 각지	세로 (가)	세로각 (가)	세로 (불)	세로각 (불)	맹지	167
r4_b	개수				1		8	1	371	25	2			408
	비율				0.25		1.96	0.25	90.93	6.13	0.49			100

방이동의 근린생활시설(주거+근린생활시설 포함)은 자동차 통행이 불가능한 도로에 접하는 경우는 전혀 없는 것으로 나타났으며, 25미터 이상 도로에 접하는 경우(01, 광대 한면)부터 6미터 세로에 접하는 경우까지 다양하게 분포한다. 근린생활시설 건축유형별 로 도로 접면 양상에 차이를 보이는데, 전면공지를 갖는 근린생활시설(rnc1_b, nc1_b) 는 소로(8미터) 또는 세로(6미터)에 한 면만을 접하고 있는 경우가 높은 비율로 나타났 으며, 접도형 근린생활시설(rnc2_b, nc2_b)는 두 면이 도로에 접하는 가각부에 위치한 비율이 높게 나타났다. 북측에 공지를 갖는 근린생활시설(rnc3_b, nc3_b)는 전면공지형 과 마찬가지로 도로에 한 면을 접하고 있는 경우가 많았다.

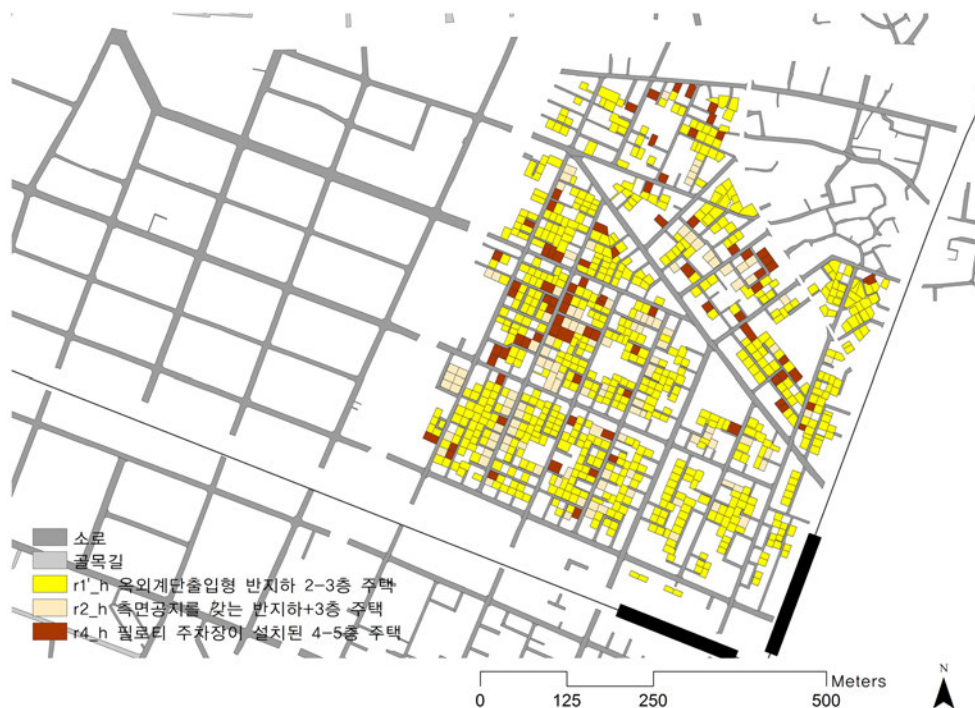
[표 5-16] 방이동 일대 근린생활시설 주요 건축유형별 도로접면 현황

		01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	(null)	합계
		광대 한면	광대 소각	광대 세각	중로 한면	중로 각지	소로 한면	소로 각지	세로 (가)	세로각 (가)	세로 (불)	세로각 (불)	맹지		
rnc1_b	개수				2	2	8	1	14						27
	비율				7.41	7.41	29.63	3.70	51.85						100
rnc2_b	개수	2		1	6	4	5	58	6	26					108
	비율	1.85		0.93	5.56	3.70	4.63	53.70	5.56	24.07					100
rnc3_b	개수				10		17	1	18						46
	비율				21.74		36.96	2.17	39.13						100
nc1_b	개수	12	5	3	7	4	25	6	43	4				3	112
	비율	10.71	4.46	2.68	6.25	3.57	22.32	5.36	38.39	3.57				2.68	100
nc2_b	개수	27	29	15	10	39	19	143	24	37				3	346
	비율	7.80	8.38	4.34	2.89	11.27	5.49	41.33	6.94	10.69				0.87	100
nc3_b	개수				44	9	22		40					5	120
	비율				36.67	7.50	18.33		33.33					4.17	100

3) 가로와의 관계 : 가로 기능 및 폭원

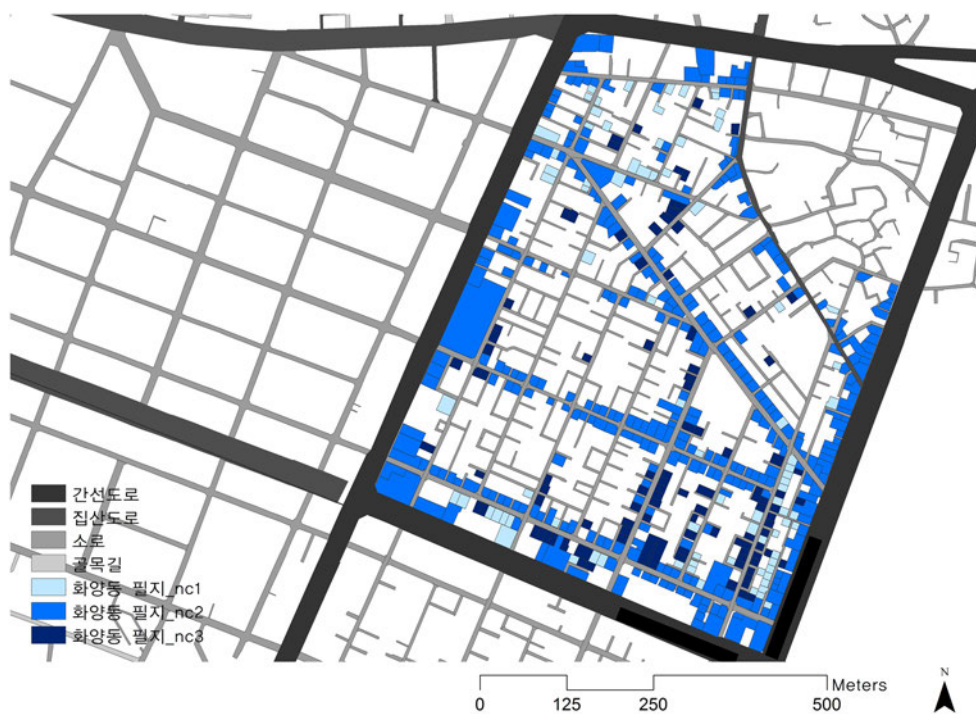
- 광진구 화양동 일대

아래 도면은 화양동 가로위계와 주거시설 주요 건축유형의 분포를 나타낸 것이다. 모든 주거시설들이 대부분 블록 내부의 소로 또는 세로(골목길)에 접하는데, 도로 접면 분석에서 설명한 바와 같이 화양동 주거시설 주요 건축유형의 분포는 필지가 면한 도로 여건에 따라 큰 차이를 보인다. 옥외계단출입형 반지하 2-3층 주택(r1_h)은 가구 내부의 세로에 접하는 경우가 많은 반면, 측면공지를 갖는 반지하+3층 주택(r2_h)과 필로티 주차장이 설치된 4-5층 주택(r4_h)은 가구 내부보다 외곽에 분포하는 비율이 높다.



[그림 5-9] 화양동 일대 가로위계와 주거시설 주요 건축유형 분포

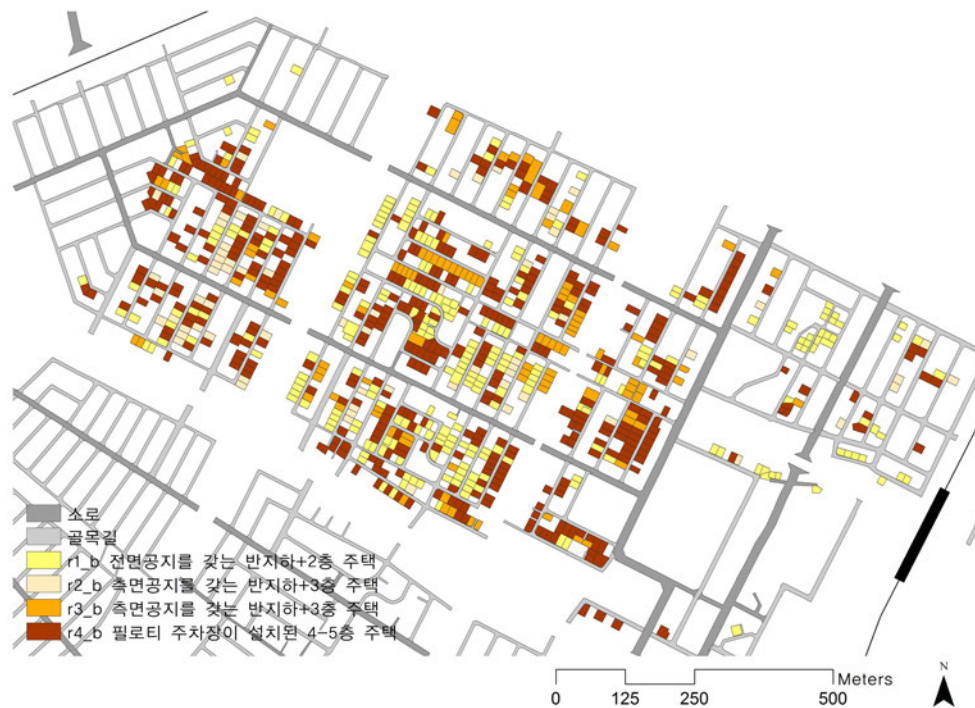
근린생활시설(주거+근린생활시설 포함)은 가구 내부에 위치하는 경우는 거의 없고 대부분 가로에 면하여 입지한다. 주거와 근린생활용도가 혼합된 건축물(rnc1~3_h)과 근린생활시설(nc1~3)을 동시에 나타낸 아래 도면에서 보는 바와 같이, 25미터 이상의 대로뿐만 아니라 일반주거지역 내 6~8미터 폭의 소로변으로 근린생활시설들이 밀집하여 입지하는 경향을 뚜렷하게 나타낸다. 근린생활시설 건축유형에 따라 분포 양상에 차이를 보이는데, 점도형 근린생활시설(rnc1_h, nc1_h)은 가로에 면하여 연속적으로 입지하는 경향이 강하게 나타나며, 블록 공지를 갖는 근린생활시설(rnc3_h, nc3_h)은 남북방향 가로변에 주로 위치한다.



[그림 5-10] 화양동 일대 가로위계와 근린생활시설(주거+근린생활시설 포함) 주요 건축유형 분포

- 송파구 방이동 일대

화양동과 달리 송파구 방이동 일대의 주거용도 건축유형은 유형별 차이 없이 대부분 블록 내부, 도로폭 6~8미터의 세로 또는 소로변에 입지한다. 도시구조의 변화 없이 동일 대지 내에서 개별 건축물의 규모가 지속적으로 증가했음을 보여주며, 가구 내 필지 위치와 필지 규모에 따라 건축유형의 분포가 상이하게 나타나는 화양동과 차이를 보인다. 동일한 가로여건 하에서 건축물의 규모가 커지면서 건축물의 매스 구성방식에 차이를 보인다. 전면공지를 갖는 반지하+2층 주택(r1_b)이나 측면공지를 갖는 반지하+3층 주택(r2_b), 측면공지를 갖는 반지하+2층 주택(r3_b)의 경우 매스 구성에 있어서 도로폭에 의한 사선제한의 직접적인 영향을 받지 않지만, 2000년 이후 건축된 4-5층 필로티형 주택(r4_b)은 도로 높이제한 규정(「건축법」 제60조)의 영향으로 건축물 매스가 사선 또는 계단형으로 절제된다.



[그림 5-11] 방이동 일대 가로위계와 주거시설 주요 건축유형 분포

선적으로 분포하는 근린생활시설(주거+근린생활시설 포함)은 주로 간선도로와 집산도로, 폭 10미터 이상의 국지도로에 위치하는데, 면적으로 분포하는 경우에는 폭 8미터 미만 도로에 접한 필지에도 근린생활시설이 입지한다. 필지 안쪽으로 배치되는 근린생

활시설 유형(ncr1_b, nc1_b)은 주로 6~8미터 폭 도로에 접해 있으며, 도로에 접도하는 형식인 유형(ncr2_b, nc2_b)는 간선도로, 블록 내부의 집산도로와 국지도로에 분포하는 비율이 높다. 측면 공지를 갖는 유형(ncr3_b, nc3_b)은 폭 10~20미터 사이의 남북방향 집산도로와 국지도로변에 주로 위치한다.

근린생활시설 주요 건축유형 분포 양상의 차이는 건축규제에 대응하는 방식의 차이로 설명할 수 있다. 즉 좁은 폭의 국지도로에 접한 필지에서는 대지경계선에서 후퇴하여 필지 안쪽에 배치함으로써 도로 높이제한에 따른 형태 왜곡을 최소화하고 건축물 확보하고자 하는 경향을 보이며(ncr1_b, nc1_b), 일조 높이제한의 영향을 받는 20미터 미만 도로, 특히 남북방향 도로에 접한 필지에서는 북측면에 공지를 두는 배치 형식(nc3_b)을 보인다. 반면, 간선도로나 집산도로 등 폭이 넓은 도로에 접하거나 가각부에 접한 필지에서는 건축선에 따라 배치하는(ncr2_b, nc2_b) 비율이 높게 나타난다.



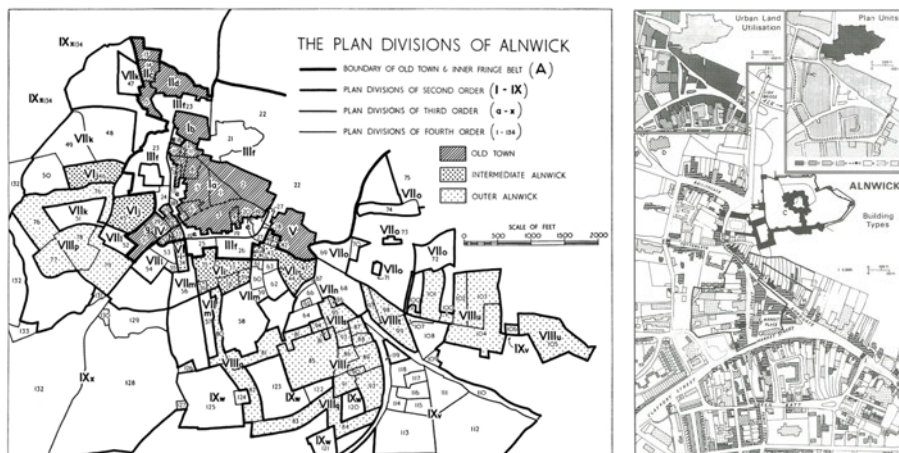
[그림 5-12] 방이동 일대 가로위계와 근린생활시설(주거+근린생활시설 포함) 주요 건축유형 분포

2. 형태지역 도출

1) ‘형태지역’ 개념

중·소규모 건축유형 분포 특성을 분석한 결과, 건축물 용도에 따라 분포에 차이를 보이며 필지와 가로여건 역시 건축유형 입지에 영향을 주는 요인으로 작동하고 있다는 사실을 확인하였다. 즉 일반주거지역 내에 특정 용도의 건축물들이 특정 도시형태적 여건을 갖는 지역에 밀집하여 분포하는 경향을 보이는데, 이는 도시형태학에서 이야기하는 ‘형태지역(morphological region)⁶²⁾’ 개념과 맞닿아 있다고 볼 수 있다.

‘형태지역’은 가로와 필지, 건물 등 도시형태 구성요소들이 조합되어 고유의 특성을 갖는 지역을 의미한다. 형태지역은 구분 기준에 따라 경계가 달라질 수 있는데, Conzen(1960)은 영국의 소도시 Alnwick를 대상으로 한 도시평면 분석 연구에서 네 가지 위계의 지역 구분 방식을 제안하였다. 이 때 구분 기준은 건물 용도, 배치 특성, 필지구조, 가로체계, 형성 시기 등 건물에서 도시 전체 규모에 이르기까지 다양하다.



[그림 5-13] 형태학적 특성에 근거한 Alnwick 평면 단위(plan-unit) 구분
(좌:Conzen,1960;117-118, 우:Conzen,2004;103)

본 연구에서 ‘형태지역’은 일반주거지역 블록 내부에 서로 다른 용도와 건축계획적 특성을 공유하는 건축유형들로 이루어지는 일단의 지역을 의미한다. 필지와 가로여건이 유사한 경우에도 서로 다른 건축유형이 밀집하여 분포하면서 고유한 형태적 특성을 갖는 지역을 형성하는 경우에는 이를 하나의 형태지역으로 보았다.

62) ‘형태지역’과 유사한 개념으로 Conzen(1960)의 ‘평면단위(plan-unit)’가 있으며, 주변과 구별되는 동질적 형태 특성을 갖는 공간 단위를 의미한다.

2) 분석 대상 지역 형태지역 도출

① 광진구 화양동 일대

• 주거시설

화양동 일대는 6열 가구로 이루어져 있고 토지구획정리사업 이후 합필과 분필이 일어나서 가구 내 필지 위치에 따라 필지 규모와 접근성, 차량진입가능성 등에 큰 차이를 보이는데, 필지와 가로여건에 따라 건축유형 분포가 달라지면서 특징적인 형태지역을 형성한다.

r1'_h는 출입구에 소규모 마당을 두고 ‘ㄱ’자로 배치된, 옥외계단출입형 2-3층 주택들은 6열 가구 내부의 4미터 미만 세가로 주변에 주로 입지하여 클러스터를 이룬다. 측면공지를 갖는 반지하+3층 주택 r2_h는 가구를 구분하는 6미터 도로변에 접한 장방형 필지에 주로 입지하여 선형의 형태지역을 형성한다(RS2'). 필로티 주차장을 갖는 4-5층 규모의 r4_h는 접근성이 양호한 가구 외곽 필지에 분포하는 경우가 많은데, r2_h와 마찬가지로 6미터 도로변에 주로 입지하면서 필로티가 연속된 가로 구역을 형성하기도 한다(RS4).

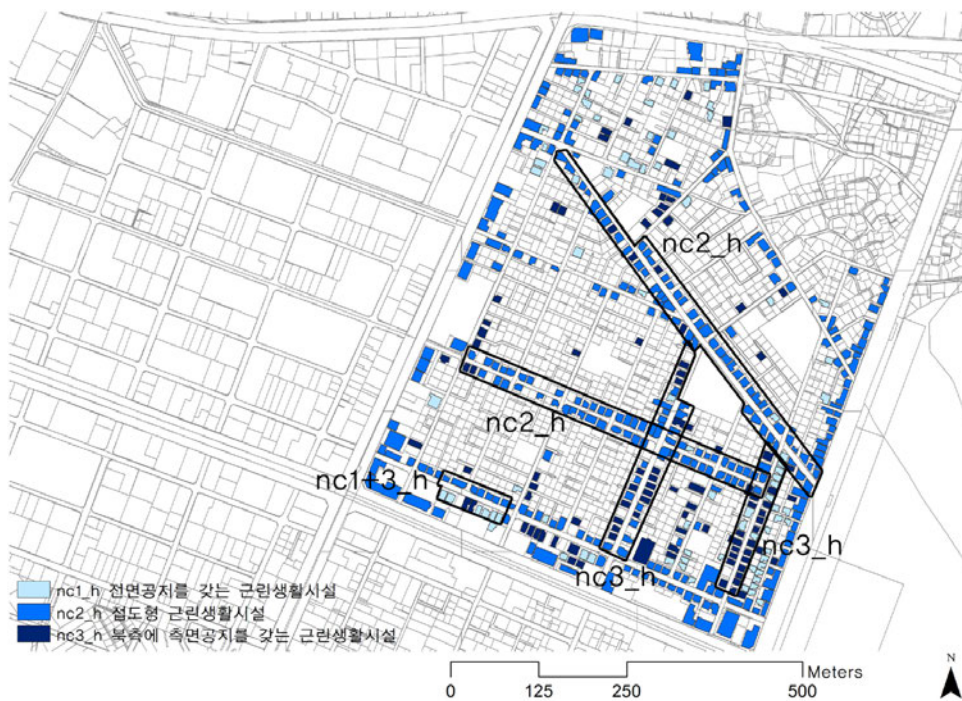


[그림 5-14] 화양동 일대 주거시설 건축유형 분포와 형태지역

- 근린생활시설

화양동 일대 근린생활시설들은 역세권을 제외하고는 대부분 선적인 분포를 보이는데, 도로폭과 방향, 용도지역 지정현황 등의 차이에 따라 서로 다른 건축유형이 주로 입지하게 되면서 서로 구별되는 형태지역들이 형성된다.

점도형 근린생활시설 nc2_h는 블록 내부 동서방향의 8미터 가로에 높은 빈도로 밀집하여 연속된 가로구역을 형성한다(NCS2). 그러나 동일 조건을 갖는 모든 가로변에 근린생활가로가 형성되는 것은 아니며 외부로부터의 접근성과 주변 여건에 따라 빈도에 차이를 보인다. 북측에 측면공지를 갖는 nc3_h는 남북방향 폭원 6-8미터 가로에 접한 필지에 주로 입지하며 건축물과 공지가 반복적으로 나타나는 형태를 갖는다(NCS3). 후면배치형 근린생활시설인 nc1_h는 간선도로변 상업지역이나 준주거지역의 이면도로에 접한 경우가 많은데, 좁은 도로에 접한 소규모 필지에서 용적을 확보하기 위한 노력의 결과로 해석할 수 있으며, 전면공지가 연속된 가로경관을 형성한다.



[그림 5-15] 화양동 일대 근린생활시설 건축유형 분포와 형태지역

② 송파구 방이동 일대

• 주거시설

가구 내 필지 위치에 따라 건축물 입지 조건에 차이를 보이는 화양동과 달리 2열 가구가 대부분을 이루는 방이동 일대의 필지들은 규모나 접근성이 유사하다. 후면배치형 반지하+2층 단독주택인 r1_b가 소규모 필지에 위치하는 비율이 높은 것을 제외하면 주거시설 건축유형들은 필지나 가로여건의 영향을 크게 받지 않고 혼재되어 있다.

그러나 가로변에 특정 건축유형의 비율이 높은 경우 저층부 공간구성이나 공공영역 형성에 있어서 다른 지역과 구별되는 성격을 갖게 되는데, r1_b가 밀집하여 분포하는 경우 저층의 담장 또는 마당들이 연속된 가로 구역을 형성하며(RS1), 측면공지를 갖는 2-3층 r2_b 또는 r3_b이 높은 비율로 분포하는 가로에서는 반지하 주거가 연속된 입면이 형성된다(RS2~RS3). 필로티 주차장이 설치된 4-5층 규모의 r4_b는 2000년 이후 신축된 주거 건축물의 대부분을 차지하는데, 차량만을 위한 필로티 공간이 연속된 특성을 갖는 형태구역을 형성한다(RS4).



[그림 5-16] 방이동 일대 주거시설 건축유형 분포와 형태지역

- 근린생활시설

화양동 일대와 마찬가지로 일반주거지역 블록 내에서 근린생활시설 건축유형들은 주거지역과 뚜렷하게 구별되는 연속된 선적 분포를 보이며, 가로위계와 방향에 따라 구별되는 형태지역을 형성하고 있다⁶³⁾.

점도형 근린생활시설 nc2_b는 블록 내부 8-10미터 폭원의 동서방향 도로변에 주로 입지하여 개방적 입면이 연속된 상업 가로를 형성하며(NCS2), 북측에 측면공지를 갖는 nc3_b는 남북방향 가로변에 주로 분포한다(NCS3). 도로가 남북방향인 경우에도 폭원이 20미터 이상인 경우에는 nc3_b보다 nc2_b가 높은 비율로 분포하는데, 폭원이 20미터 이상인 경우 일조제한 규정을 적용하지 않기 때문인 것으로 해석할 수 있다. 전면공지를 갖는 근린생활시설 nc1_b는 화양동과 마찬가지로 상업지역 이면부 6미터 도로변에 주로 입지하여 전면공지가 연속된 가로구역을 형성한다.



[그림 5-17] 방이동 일대 근린생활시설 건축유형 분포와 형태지역

63) 도면에서 근린생활시설들이 면적(面的)으로 분포하는 지역은 5.1절 분포 특성에서 언급한 바와 같이 용도지역상 상업지역과 준주거지역에 위치하기 때문에 분석에서 제외하였다.

3. 중·소규모 건축유형 분포 특성 : 형태지역 형성

① 건축물 용도에 따라 입지 패턴에 차이

중소규모 주거 및 근린생활시설 주요 건축유형의 분포 양상은 건축물 주용도에 따라 차이를 보인다. 가구 내 필지의 위치 측면에서 보면, 간선도로와 역세권 주변 등에서는 가구 내 필지 위치에 상관없이 근린생활시설의 분포 비율이 높게 나타나는데, 블록 내부의 경우 주거시설은 주로 가구 내에, 근린생활시설은 가각부에 위치하는 비율이 높게 나타난다. 가로체계 측면에서 보면, 주거시설은 폭 6~8미터의 국지도로변에 주로 위치하는 반면 근린생활시설은 간선도로, 집산도로 및 폭 10미터 이상의 국지도로에 분포한다. 다만, 역세권 주변 등 근린생활시설이 일단의 면적(面的) 지역에 밀집하여 분포하는 경우에는 폭 6~8미터의 국지도로변에도 다수 분포한다.

② 동일 용도 내에서 필지·가로 여건에 따라 주요 건축유형 분포 양상 차이

같은 용도 내에서 주요 건축유형들은 용도지역 등 도시계획 요인, 필지와 가로여건 등 도시형태적 요인에 따라 분포 양상에 차이를 보인다. 주거시설의 주요 건축유형은 필지의 규모와 접도 여건에 따라 분포 양상에 큰 차이를 보이는데, 전면공지형 소규모 주택인 R1은 다른 주거 유형(R2~R4)에 비해 가구 내부의 소규모 필지에 분포하는 비율이 높게 나타나며 필지 규모 평균값도 가장 낮게 나타난다. 반면, 필로티 주차장이 설치된 4-5층 주택인 R4 유형은 접도 여건이 양호한 필지에 주로 입지한다. 근린생활시설은 도로기능별 위계⁶⁴⁾, 도로폭, 도로방향 등에 따라 배치에 확연한 차이를 보인다.

③ '형태지역(morphological region)' 형성

대상지역 내 중소규모 주거 및 근린생활시설 분포 특성을 요약하면 필지와 가로여건에 따라 주로 입지하는 건축물 주용도가 달라지고, 주용도가 같은 건축물들 중에서도 도로폭과 기능, 방향에 따라 배치 양상이 달라지며 일정한 경향성을 갖는 현상을 확인하였다. 도시형태적 여건에 따른 건축유형 분포의 차이는 앞서 언급한 바와 같이 블록 외곽의 간선도로나 역세권 지역보다 블록 내부 제2종 일반주거지역에서 더 분명하게 나타난다.

64) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(국토교통부령 제22조)」에 따른 도로기능별 구분에 따르면, '보조간선도로'는 근린주거구역의 외곽을 형성하는 도로, '집산도로'는 근린주거구역의 교통을 보조간선도로에 연결하여 근린주거구역내 교통의 집산기능을 하는 도로로서 근린주거구역의 내부를 구획하는 도로, '국지도로'는 가구를 구획하는 도로를 말한다.

VI. 형태지역 유형별 도시건축규제 적용 현황과 문제

6장은 5장에서 도출한 형태지역이 도시건축규제를 세분화·정교화하는 공간 단위로서 작동할 수 있을 것인가를 검토하는 단계로서 형태지역 단위에서 건축·도시환경과 도시건축규제 적용 현황을 분석하여 현재 용도지역별로 동일한 기준들이 적용되면서 나타나는 문제 양상을 파악하고 규제 차별화 가능성을 제시할 것이다.

[표 6-17] 연구문제와 6장 형태지역 유형별 도시건축규제 적용 현황 분석의 관계

	연구문제	분석 1	분석 2	분석 3
1	도시건축규제 영향파악 (현황·문제진단)	개별필지 차원 건축유형 분석	→	집합 차원
2	어떤 공간단위로 묶이는가 (경계설정)		분포 특성 분석 공간단위 파악	
3	도시건축규제 단위로서의 공간단위 검토 (문제진단+방향설정)			공간단위별 문제 진단 및 방향 설정

1. 형태지역 유형별 건축·도시환경 및 도시건축규제 적용 현황

1) 분석 대상 선정 및 분석 방법

① 형태지역 유형 구분

5장에서 도출한 형태지역은 대부분 가로 형태로 나타나고 형태지역을 이루는 건축 유형의 용도에 따라 주거가로(RS1~RS4)와 근린생활가로(NCS2~3)⁶⁵⁾로 구분되는데, 형태지역별 특성을 요약하면 아래 [표 6-2]와 같다. 형태지역 개념 설명에서도 언급한 바와 같이 한 지역에 대해서도 구분 기준에 따라 다양한 위계의 형태지역을 구분하는 것이 가능한데, 본 연구에서는 건축물의 주요 용도와 건축계획적 특성, 필지와 가로 여건을 기준으로 형태지역을 구분하였다. 유사한 성격을 갖는 지역들 중에서 특정 건축유형이 가장 높은 비율로 분포하는 지역을 대표적 형태지역으로 도출하였다.

65) 전면공지형 근린생활시설(NC1)이 밀집하여 분포하는 지역은 용도지역상 상업지역에 위치하여 분석 대상에서 제외하였다.

[표 6-18] 형태지역 유형 구분

	용도	건축유형	필지 및 가로특성	형태지역
화양동 일대	주거	측면공지, 반지하+3층(r2'_h)	가구 외곽 장방형 필지, 6m 가로	RS2'
		필로티 주차장, 4-5층(r4_h)	가구 외곽 150㎡이상 필지, 6m 가로	RS4
	근린생활 시설	접도형 근린생활시설(nc2_h)	동서방향, 6~8미터 블록 내부가로	NCS2
		측면공지 근린생활시설(nc3_h)	남북방향, 6미터 블록 내부가로	NCS3
방이동 일대	주거	전면공지, 반지하+2층(r1_b)	장방형 필지, 6m 가로	RS1
		측면공지, 반지하+3층(r2_b)	장방형 필지, 6m 가로	RS2
		측면공지, 반지하+2층(r3_b)	장방형 필지, 6m 가로	RS3
		필로티 주차장, 4-5층(r4_b)	장방형 필지, 6m 가로	RS4
	근린생활 시설	접도형 근린생활시설(nc2_b)	동서방향, 8미터 블록 내부가로	NCS2
		측면공지 근린생활시설(nc3_b)	남북방향, 20m 미만 가로	NCS3

② 분석 대상 선정

형태지역 단위에서 건축·도시환경과 도시건축규제 적용 현황을 심층 분석하기 위해서 형태지역 유형별로 대표 사례를 아래와 같이 선정하였다.



[그림 6-18] 분석 대상 가로 선정

③ 분석방법 및 항목

• 건축·도시환경 분석⁶⁶⁾

형태지역 유형별 건축·도시환경 분석은 3장에서 설정한 분석틀인 기성시가지의 점진적인 변화, 현실 수요 반영, 공공영역과 민간영역 형성이라는 세 가지 관점에 따라 진행하였다. 형태지역별로 건축유형 분포 및 허가년도를 분석하여 시간 흐름에 따른 변화양상을 파악하였으며, 동일 용도지역 내에서 가로변 건축물의 실제 용도가 달라짐에 따라 가로공간 이용 수요에 어떠한 차이가 있는지를 확인하기 위해 건축물 용도 분포와 저층부 공간 이용 현황을 분석하였다. 또한 일반주거지역 내 가로에서 공공영역과 민간영역의 관계를 파악하기 위해 두 영역의 경계를 이루는 가로입면 형성 방식을 분석하였다. VI-1절에 공통적으로 적용되는 분석 항목별 분석도 범례는 아래 표와 같다.

[표 6-19] 가로유형별 건축·도시환경 분석 항목 및 분석도 범례

R 1
R 2
R 3
R 4

NC 1
NC 2
NC 3

1980 ~ 1989
1990 ~ 1999
2000 ~

주요 건축유형 분포(R1~R4, NC1~NC3)

건축허가년도 분포

R 1
R 2
R 3
R 4

NC 1
NC 2
NC 3

용도 분포(입면)

저층부 공간 이용 현황

가로입면

공공-민간 영역 구성(평면)

대지
private

도로
public

대지
private

공공-민간 영역 구성(단면)

66) 본 연구에서 설정한 세 가지 관점 하에 진행한 가로유형별 건축·도시환경 분석의 세부 항목을 설정하는 데에 있어서는 Caliendo Victor, "Street Form and Use: A Survey of Principal American Street Environments", in Anderson Stanford(ed.)(1986), *On Streets*, The MIT Press, pp.151~185.의 분석방법을 참조하였다.

- 도시건축규제 실효성 분석

형태지역별 도시건축규제 실효성 분석은 규제 한도 내에서의 건축계획 특성 파악, 건축계획의 변형 현상 분석, 입법 취지에 부합하는 방향으로 작동하고 있는가를 검증하여 규제 차별화 필요성을 도출하는 세 단계로 진행하며, 분석 방향은 다음과 같다.

규제 현황 및 건축적 대응 : 규제 한도 내에서의 건축계획 특성 : 건축물 허가 당시의 도시계획규제(건폐율, 용적률)와 건축규제(높이제한, 일조제한, 대지안의 공지, 정의·산정기준) 기준을 파악하고, 규제 한도 내에서 건축계획이 어떻게 이루어졌는지 파악한다. 건폐율과 용적률은 건축물대장 자료를 바탕으로 수치를 분석하고, 건축규제 분석은 도상 분석으로 진행한다.

현실 수요를 반영한 건축계획의 변형 : 건축행정 절차에서는 건축계획에 대한 허가, 준공 이후 사용승인 시점에 건축계획이 도시건축규제를 준수하고 있는가를 검증하게 되어 있으나, 사용승인 이후 공간 이용 양상은 이용자의 수요에 따라 다르게 나타나고 경우에 따라 건축물의 변형이 일어나기도 한다. 이러한 ‘변형’ 현상은 규제의 한도 내에서 이루어지는 경우도 있으나 규제 범위를 벗어나기도 하는데, 변형의 경향성을 살펴봄으로써 도시건축규제와 실제 공간 이용 수요 사이의 상충 문제를 진단할 것이다.

규제요소별 실효성 분석을 통한 규제 차별화 가능성 검토 : 건폐율, 용적률 등 건축물의 개발 규모를 제어하는 도시계획규제와 도로폭원에 따른 높이제한, 일조 등에 의한 높이제한, 대지안의 공지 등의 규제 조항은 고유의 입법 취지에 따라 도입되었다. 그러나 실제 적용되는 과정에서 입법 취지를 달성하지 못하는 경우가 발생하며, 경우에 따라 부작용을 수반하기도 한다. 6장에서는 형태지역 단위에서 도시건축규제 요소들이 입법 취지에 부합하는 방향으로 적용되고 있는가를 분석하여 문제를 진단하고 규제 차별화 가능성을 검토한다.

[표 6-20] 형태지역별 도시건축규제 실효성 검증 분석틀

구분		규제 한도 내에서의 건축적 대응	건축계획의 변형
도시계획 규제	건폐율		
	용적률		
건축규제	높이제한(60조)		
	일조제한(61조)		
	대지내공지(58조)		
	정의(2조)		
	면적 등 산정(84조)		
	기타		
종합			

2) 주거가로(Residential Street : RS)

① 주거가로 RS1 : 전면공지를 가진 저층 주거가 연속되어 분포하는 가로

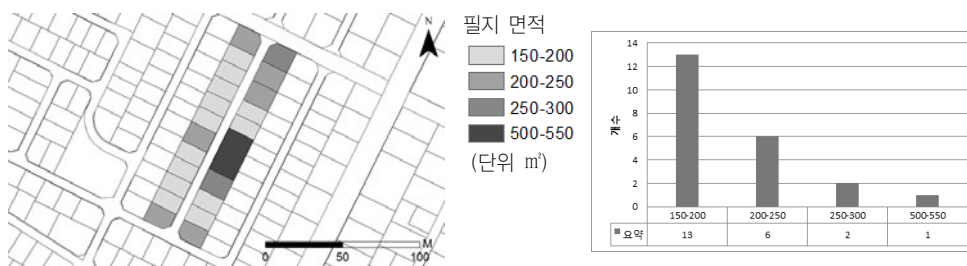
RS1		도시구조 특성				
가로와 필지열			필지			건축
가로 폭원	가로 방향	가로 연장	필지구모	필지형상	필지구조	건축유형 분포
6m	남북	145m	평균 225.9 m ²	장방형	2열 가구 장변	R1, R4, NC2
사례	송파구 방이동 위례성대로 8길					

가로와 필지열 : 남북방향 가로인 RS1의 폭원은 6미터, 연장은 145미터로서 북단은 폭 10미터의 근린생활가로(방이시장), 남단은 6미터 폭원의 주거가로와 만난다. 남단의 동서방향 주거가로의 동쪽 끝은 다른 가로와 연결되지 않고 ‘ㄱ’자로 휘어지는 형태이기 때문에 교통량이 많지 않다. 가로에 면한 동·서측 가구는 모두 2열 가구로 이루어져 있어서 물리적 구조상으로 차이를 보이지 않는다.



[그림 6-19] 주거가로 RS1 도시구조 현황

필지 : 대상 가로의 필지 면적은 최소 181.9m², 최대 517.2m² 사이에 분포하며, 평균 필지 면적은 225.9m²(표준편차 67.54)이다. 두 개 필지를 합필하여 다세대주택으로 개발한 대규모 필지(517.2m²)를 제외한 나머지 필지들의 평균은 212.0m²로 나타난다.



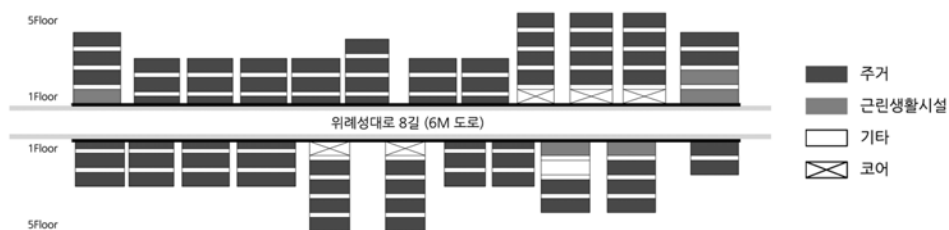
[그림 6-20] 주거가로 RS1 필지 면적 분포

주거가로 RS1에 접한 필지에는 단독주택, 다가구, 다세대, 연립주택이 혼재되어 입지하고 가각부에는 근린생활시설 또는 점포주택이 위치하는데, 단독주택이 전체 22개 필지 중 12개에 입지(54.44%)한다. 단독주택 12개 동의 건축 허가연도는 1983~1988년 사이, 다세대주택은 2003~2007년 사이, 2개 동으로 이루어진 단지형 다세대주택의 허가연도는 2011년으로서 1980년대 단독주택들이 들어선 이후 최근에 이르기까지 지속적인 변화가 일어나고 있음을 알 수 있다.



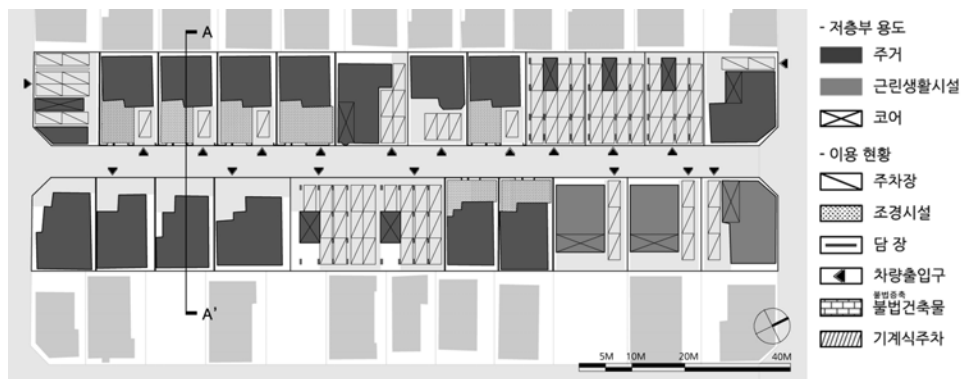
[그림 6-21] 주거가로 RS1의 주요 건축유형 분포(R1~R4) 및 건축허가연도

가로 북단에 위치한 일부 필지와 가각부 필지에 입지한 건축물 1-2층에 근린생활 시설이 입지하는 경우를 제외하면 RS1에 면한 건축물들의 층별 용도는 주거시설이 대부분을 차지한다.



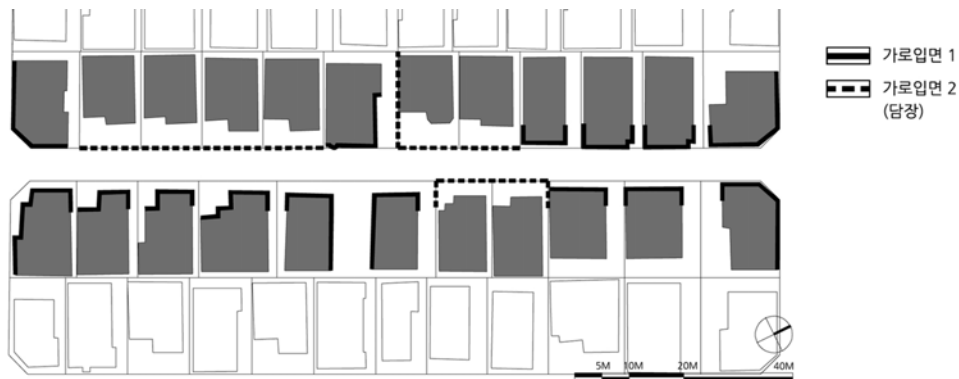
[그림 6-22] 주거가로 RS1 층별 용도 분포

단독주택 건축유형 R1은 필지 안쪽에 배치되므로 건물 전면에 마당을 갖는다. 대 상 가로 단독주택 12개 동 중 8개 동은 대지경계선을 따라 담장이 설치되어 있으며, 4 개 동은 담장 없이 가로변에 공지를 갖는다. 담장이 없는 경우, 전면 공간에는 식재 등 조경 시설이 설치되는 경우도 있으나 대부분 주차 공간으로 사용된다.

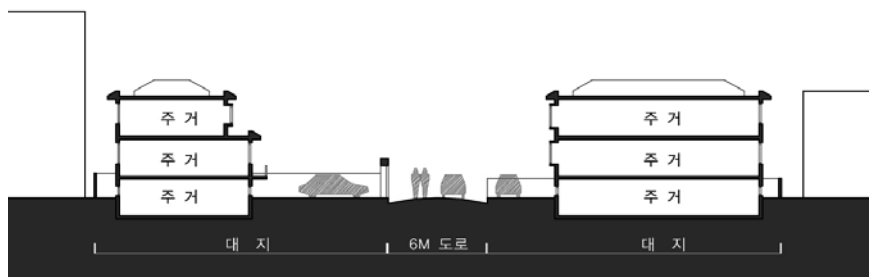


[그림 6-23] 주거가로 RS1 저층부 공간 이용 현황

주거가로 RS1의 가로 입면은 담장 또는 건축물 입면으로 만들어진다. 단독주택에 설치되는 담장은 프라이버시와 안전을 확보하는 역할을 하는데, 대문이 설치된 부분을 제외하면 높이가 대부분 1.5미터 내외여서 시각적 소통이 가능하다.



[그림 6-24] 주거가로 RS1 가로입면 현황



[그림 6-25] 주거가로 RS1 단면

도시계획규제 : 건폐율, 용적률

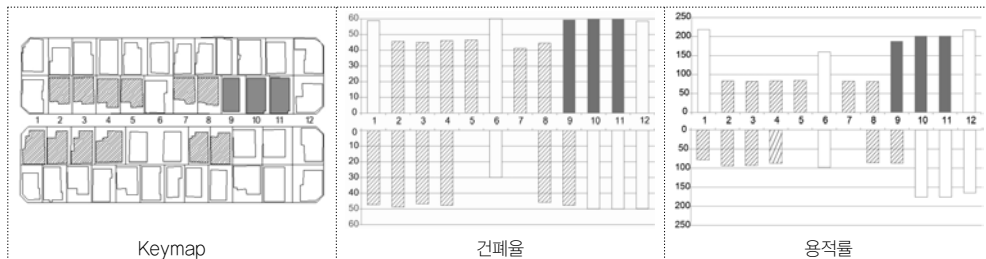
주거가로 RS1의 주요 건축유형인 단독주택(R1)의 평균 건폐율은 46.08%로서 당시 법적 한도였던 50%의 92.16% 수준을 보인다. 반면, 단독주택의 평균 용적률은 85.16% (지하층 제외)로서 당시 서울시 건축조례(1983.5.4 시행)에서의 주거지역 용적률 한도 300%에 비해 매우 낮은 수치를 보인다.

[표 6-21] 주거가로 RS1 건폐율 현황

서측	58.77	45.61	45.05	46.11	46.53	59.85	41.16	44.53	59.4	59.76	59.76	58.54
필지번호	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
동측	47.32	48.69	46.72	47.72		29.94		45.77	47.69	49.9	49.92	49.8

[표 6-22] 주거가로 RS1 용적률 현황

서측	218.4	82.69	81.61	83.11	83.86	159.02	82.33	81.17	187.37	201.21	201.21	216.58
필지번호	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
동측	78.51	94.51	93.45	87.89		98.14		86.06	86.76	175.95	176.08	164.78

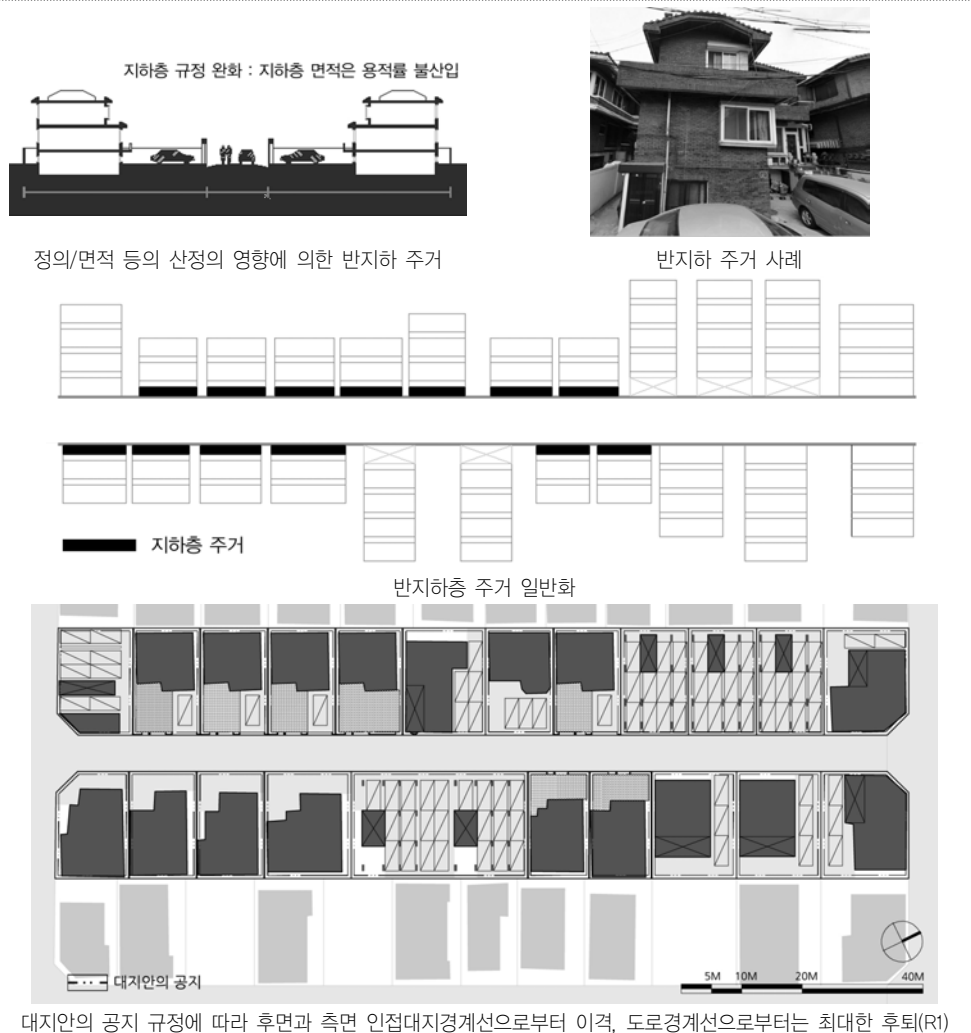


[그림 6-26] 주거가로 RS1 건폐율·용적률 분포

건축규제 : 도로높이제한, 일조제한, 대지안의 공지, 정의, 면적 등의 산정

1980년대 「건축법」에 의한 도로높이제한은 도로폭원의 1.5배, 일조제한은 정북방향에 따른 인접대지 경계선까지의 수평거리의 2배로 규정되어 있는데, 대상 가로에 접한 단독주택들은 도로폭에 따른 높이제한보다는 층수 규제⁶⁷⁾의 영향을 받아서 2층 높이로 건설되었다고 볼 수 있다. 대지 안의 공지는 건축 당시 규정에 따라 대지 후면과 측면의 인접대지경계선으로부터 0.5미터 이격하였다. 1984년 「건축법」 제2조(정의)가 개정되면서 바닥으로부터 지표면까지의 높이가 천정까지 높이의 1/2 이상이 되면 지하층으로 인정해주는 것으로 규정이 완화되었는데, 바닥면적 산정에서 제외되는 지하층에 대한 규정 완화는 단독주택과 다세대주택의 지하층을 주거 용도로 사용하는 경향이 일반화되는 계기가 되었다. RS1에 면한 모든 단독주택들은 주거 용도 지하층을 갖는다.

67) 1980년대에 건설부 방침을 통해 단독주택지의 과밀화로 인한 일조권과 사생활 침해 방지를 위해 단독주택지에서 2층으로 규제를 강화하였다.



대지안의 공지 규정에 따라 후면과 측면 인접대지경계선으로부터 이격, 도로경계선으로부터는 최대한 후퇴(R1)

구분	규제	한도 내에서의 건축적 대응	건축계획의 변형
도시계획규제	건폐율	법적 한도 내에서 최대 건폐율 확보	-
	용적률	최대 한도에 비해 낮은 수치	-
건축규제	높이제한(60조)	2층 규모로 최대 한도보다 낮음	-
	일조제한(61조)	남측 대지경계선에 접하여 배치됨	-
	대지내공지(58조)	후면·측면 인접대지경계선으로부터 0.5미터, 처마끝부터 0.2미터 이격	-
	정의(2조)	지하층 규정 완화 및 바닥면적 산정 제외로 지하층 일반화	지하층 규정 완화로 지하층을 주거 용도로 사용하는 경우 증가
	면적등 산정(84조)		
	기타	단독주택 층수 제한	
종합	<ul style="list-style-type: none"> · R1은 법한도 내에서 최대 건폐율 확보, 단독주택 층수 규제에 따라 2층 건축 · R1 대지내공지는 도로경계선보다 인접대지경계선과의 관계에서 의미를 가짐 · R3,4, NC2에서 대지내공지 규정은 공공입면의 위치를 규정하는 역할 		

② 주거가로 RS2

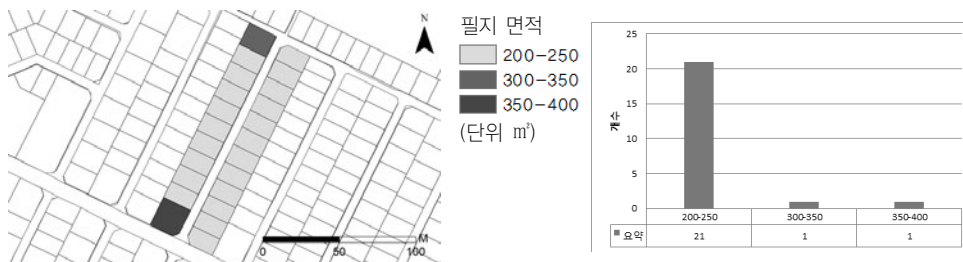
RS2			도시구조 특성			
가로와 필지열			필지			건축
가로 폭원	가로 방향	가로 연장	필지구모	필지형상	필지구조	건축유형 분포
6m	남북방향	147m	평균 248.60㎡	장방형	2열 가구 장변	R2, R1, NC2
사례		송파구 방이동 위례성대로 2길				

가로와 필지열 : 남북방향 RS2의 폭원은 6미터, 연장은 147미터로서 북단은 폭 4미터, 6미터의 주거가로와 교차하고, 남단은 폭 10미터의 근린생활가로와 만난다. 북측의 가로는 ‘ㄱ’자형으로 꺾이는, 교통량이 많지 않은 주거가로의 성격을 갖는 반면, 블록 외부로부터 접근이 용이한 남측 가로는 가로변을 따라 근린생활시설들이 밀집해 있다. R1과 마찬가지로 가로의 동·서측 필지열은 거의 동일한 구조로 이루어져서 건물 입지 양상에 차이를 보이지 않는다.



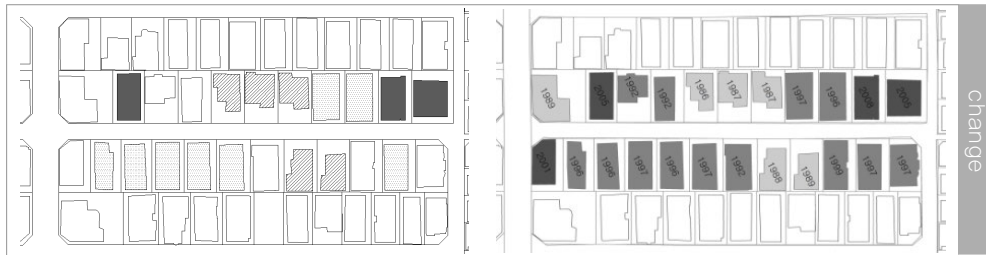
[그림 6-27] 주거가로 RS2 도시구조 현황

필지 : 대상 가로의 필지 면적은 최소 224.6㎡에서 최대 389.6㎡ 사이에 분포하며, 평균 필지 면적은 248.60㎡이다. 서측 필지열의 북단(304.2㎡, 근린생활시설)과 남단(389.6㎡, 다세대주택) 필지를 제외한 나머지 모든 필지 면적은 200~250㎡ 범위 내의 수치를 보인다. 서측 남단의 근린생활시설이 입지한 필지를 제외한 모든 필지는 동·서 방향으로 세장비가 긴 장방형이다.

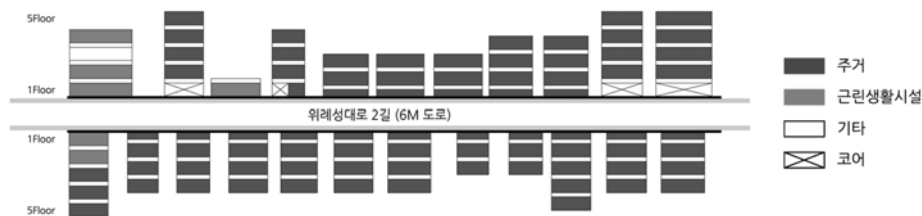


[그림 6-28] 주거가로 RS2 필지 면적 분포

주거가로 RS2는 다가구주택(R2)과 단독주택(R1), 다세대주택(R3)이 혼재된 가로로서 남측 가각부의 근린생활시설을 제외하면 모두 주거시설이 입지하는데, 다가구주택(R2)이 가장 높은 비율을 보인다. 허가년도 현황을 보면 단독주택(R1)은 1987~1989년, 다가구주택(R2)은 1992~1997년, 다세대주택(R4)은 2000년 이후로서 시간 흐름에 따라 주택이 갱신되고 있다.

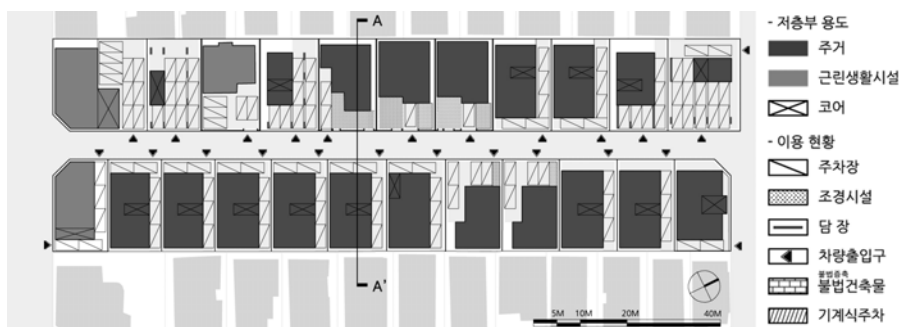


[그림 6-29] 주요 건축유형 분포(R1~R4) 및 건축허가년도



[그림 6-30] 주거가로 RS2 층별 용도 분포

단독주택이 필지 안쪽으로 후면 배치된 것에 비하여 다가구주택 유형(R2)은 장방형 필지의 길이 방향으로 배치되고 전면과 양쪽 측면에 공지를 갖기 때문에 단독주택에 비해 전면공지의 비율이 크게 감소한 것을 알 수 있다. 전면과 측면 공지는 대부분 주차공간으로 이용된다.



[그림 6-31] 주거가로 RS2 저층부 공간 이용 현황

단독주택(R1)의 비율이 높았던 주거가로 RS1에서 담장이 가로입면을 이루는 비율이 높았던 것에 비해, 다가구주택과 다세대주택은 건축물 입면이 직접적으로 가로벽(street wall)을 형성한다. 그 결과 사적 영역이 공공 영역인 가로에 노출되는 다가구주택(R2)과 다세대주택(R4)의 가로 입면은 단독주택에 비해 폐쇄적 성격을 가지며 창문이 가로공간에 노출되는 경우에는 대부분 가림막 등 임시방편적인 시각 차폐 장치가 설치되어 있다.



[그림 6-32] 주거가로 RS2 가로입면 현황



[그림 6-33] 주거가로 RS2 단면

도시계획규제 : 건폐율, 용적률

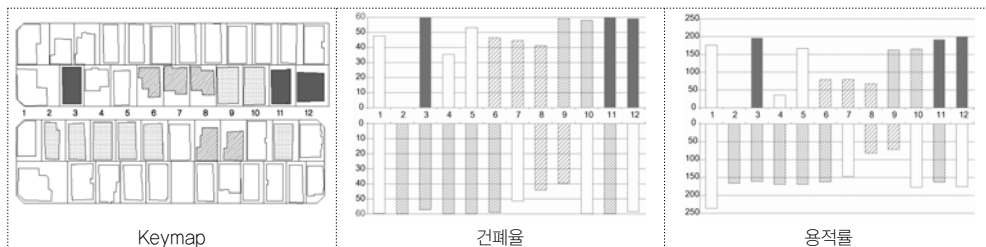
주거가로 RS2에 대한 건축물의 건폐율 분포는 최소 35.44%, 최대 59.99%로 나타나는데, 주요 건축유형인 R2의 평균 용적률은 58.99%로서 법적 한도인 60%에 거의 근접한 수치(98.32%)를 보인다. 건축법상 용도가 '다가구주택'인 R2는 최대 층수가 3층으로 정해져 있다는 점을 고려할 때, 주거 면적을 최대화하기 위해서 건폐율 한도에 최대한 가깝게 건축한 것으로 해석할 수 있다. 반면 용적률은 법적 한도보다 훨씬 낮은 수치를 보이는데, R2의 평균 용적률은 164.83%로서 법적 한도의 54.94%에 그친다.

[표 6-23] 주거가로 RS2 건폐율 현황

서측	47.61		59.99	35.44	53.12	46.43	44.54	41.11	59.04	58.02	59.91	59.17
필지번호	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
동측	59.64	59.95	57.08	59.93	59.91	59	51.44	44.17	39.6	59.86	59.87	58.49

[표 6-24] 주거가로 RS2 용적률 현황

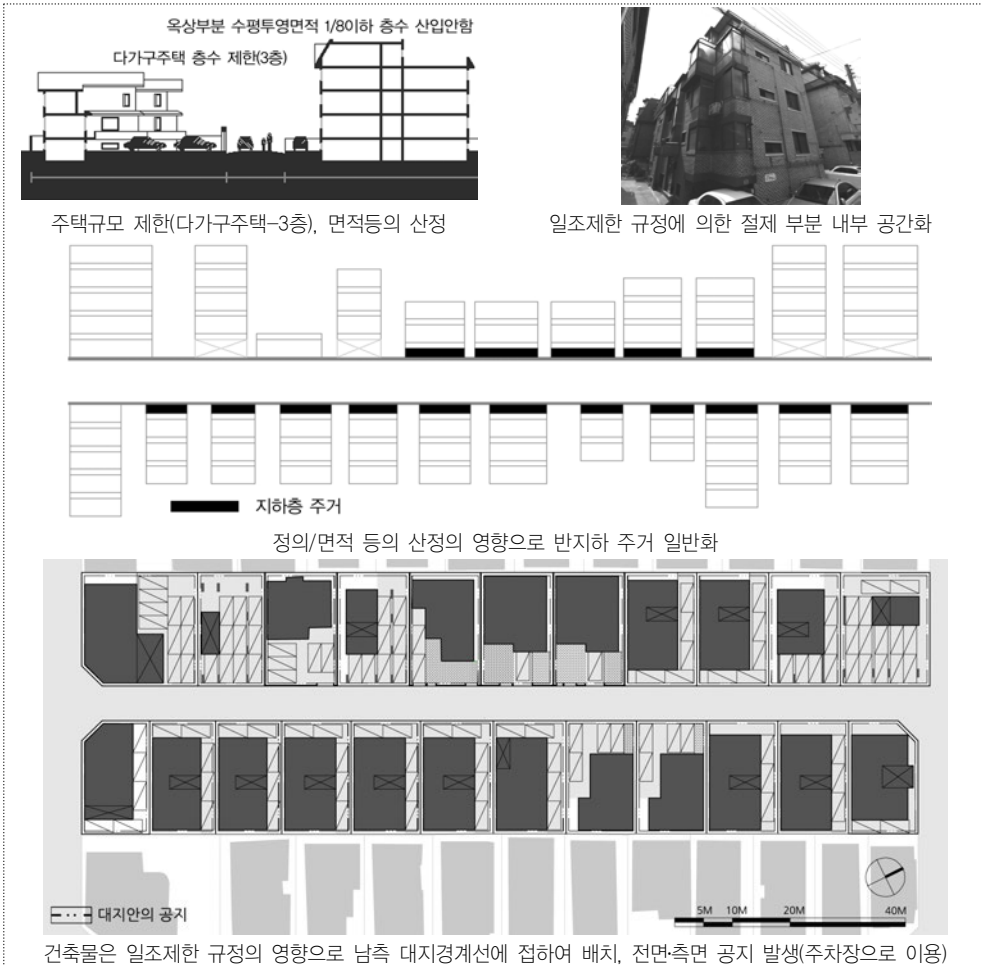
서측	176.02		196.03	35.44	166.6	79.48	79.55	67.38	163.07	165.04	191.85	199.82
필지번호	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
동측	236.12	165.89	161.21	169.3	169.23	162.08	146.8	81.95	71.33	177.14	162.85	175.46



[그림 6-34] 주거가로 RS 2 건폐율·용적률 분포

건축규제 : 도로높이제한, 일조제한, 대지안의 공지, 정의, 면적 등의 산정

다가구주택을 하나의 주택유형으로 제시한 1990년 건설부령에서는 연면적(330㎡)과 층수(3층) 등 주택의 규모를 규정하였다. 따라서 대상 가로에 대한 R2(다가구주택)의 규모는 주택유형별로 적용되는 층수 규제의 적용을 우선적으로 받아서 도로높이제한 한도보다는 낮은 높이로 건축되었다. 그러나 건축물 측면으로는 정북방향 일조제한의 영향으로 건축물의 형태가 사선·계단형으로 절제된 사례가 나타나며, 절제 부분에서는 불법 증축 현상이 나타난다. 또한 건축물이 남측 인접대지경계선에 접하여 배치되고 있다. 주택 높이가 높아지면서 건축물이 북측에 공지를 두고 남쪽으로 치우쳐서 배치되는 현상이 더욱 두드러지게 나타난다. RS2에서도 주거 용도의 지하층을 두는 경향이 일반화되어 나타난다.



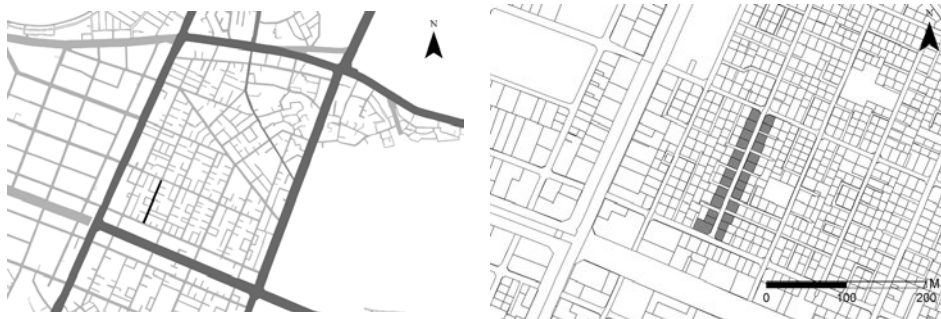
구분	규제	한도 내에서의 건축적 대응	건축계획의 변형
도시계획규제	건폐율	법적 한도 내에서 최대 건폐율	-
	용적률	최대 한도에 비해 낮은 수치	-
건축규제	높이제한(60조)	3층으로 높이 한도에 비해 낮음	-
	일조제한(61조)	남측 대지경계선에 접하여 배치 북측 상층부 사선·계단형 절제	절제 부분에 불법 발코니 증축을 통해 거주공간 확보
	대지내공지(58조)	도로 및 인접대지경계선으로부터 0.5미터 이격	-
	정의(2조)	지하층 규정 완화 및 바닥면적 산정 제외로 지하주거 일반화	다가구주택에서 지하층 주거 용도 사용 일반화
	면적등 산정(84조)		
	기타	주택 규모 제한(다가구주택-3층)	-
종합		· RS1에서와 마찬가지로 대부분 건축물은 건폐율 최대 한도에 근접 · 건축물의 규모가 커지면서(R2,3층) 일조제한 규정의 영향이 건축물 형태에 나타나며, 절제 부분에 불법 증축 만연 → 일조확보라는 입법 취지 달성에 어려울 뿐 아니라, 주거지 경관 저해	

RS2'

도시구조 특성

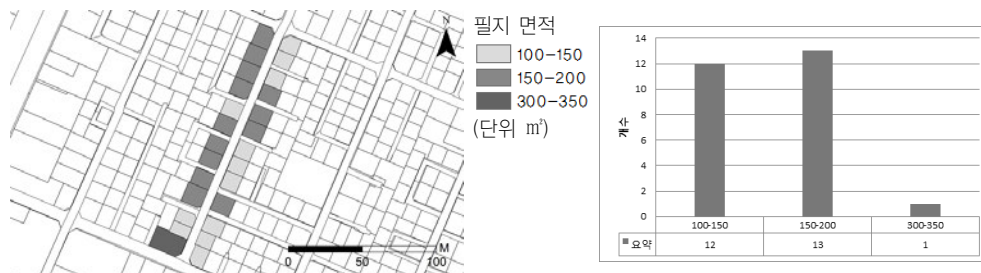
가로와 필지열			필지				건축
가로 폭원	가로 방향	가로 연장	필지수	필지구모	필지형상	필지구조	건축유형 분포
6m	동서방향	168m	26개	평균 157.56㎡	정방+장방	다열가구 장변	R2', NC2
사례		광진구 화양동 아차산로 23길					

가로와 필지열 : 남북방향 RS2'의 폭원은 6미터, 연장 168미터로서 북쪽으로는 6미터 폭 근린생활가로와 교차하고, 남단은 8미터 폭의 근린생활가로와 'T'자형으로 만난다. 가로의 동·서측 필지열은 화양동 토지구획정리사업 지구의 주요 가구구조인 다열(6열) 가구의 장변으로 이루어지는데, 가구 내부로의 접근을 위한 세(細)가로들이 RS2'에 수직 방향으로 형성되어 있다. 가로 양측 필지열은 규모와 형상 등에 있어 유사한 특성을 갖는다.



[그림 6-35] 주거가로 RS2' 도시구조 현황

필지 : 대상 가로의 필지 규모는 최소 114.4㎡, 최대 332.9㎡ 사이에 분포하며, 평균 필지 면적은 157.56㎡이다. 300㎡ 이상 필지는 가로 남단의 근린생활가로에 면한 필지가 유일하며, 나머지 필지들은 100~200㎡ 사이에 집중적으로 분포한다. 필지 형상은 정방형이 다수를 이루며, 동·서 장방형이 소수 존재한다.



[그림 6-36] 주거가로 RS2' 필지 면적 분포

③ 주거가로 RS3

RS3				도시구조 특성		
가로와 필지열			필지		건축	
가로 폭원	가로 방향	가로 연장	필지구모	필지형상	필지구조	건축유형 분포
6m	동서방향	160m	평균 223.82㎡	장방형	2열 가구 장변	R3, R1, R4
사례		송파구 방이동 위례성대로 6길				

가로와 필지열 : 남북방향 RS3의 폭원은 6미터, 연장은 160미터로서 동·서쪽 끝은 모두 6미터 폭의 주거가로와 ‘T’자형으로 교차한다. 가로 남측 가구는 공원을 포함한 ‘ㄱ’자형 2열 가구이며, 북측에 면한 가구는 대상 지역에서 보편적으로 나타나는 2열 가구이다. RS3에 면한 필지열은 가로를 중심으로 남측, 북측에 위치하기 때문에 일조제한 규정이 상이하게 적용된다. 남측 필지열은 북쪽에 도로가 있으므로 일조 규정의 영향을 받지 않는 반면, 북측 필지열은 일조 제한의 영향을 받는다.



[그림 6-37] 주거가로 RS3 도시구조 현황

필지 : RS3 필지 면적은 최소 191.80㎡, 최대 406.20㎡ 사이에 분포하며, 평균 223.82㎡이다⁶⁸⁾. 연립주택이 입지하는 대규모 필지를 제외한 필지 대부분은 200~250㎡ 범위 내의 면적을 갖는다.



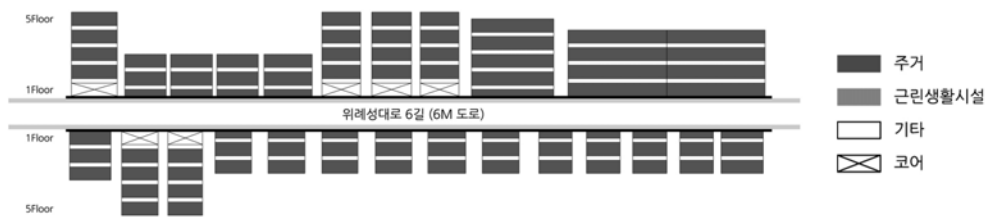
[그림 6-38] 주거가로 RS3 필지 면적 분포

68) RS3에 면한 필지열에는 합필이 이루어지는 않았으나 다수의 필지에 걸쳐 연립주택 단일동이 위치한 사례가 포함되어 있다. 필지 규모 분석은 연속지적도와 토지특성자료를 바탕으로 진행하였으며, 합필이 되지 않은 경우 필지 수가 건축물 동수에 비해 많은 것으로 나타나는 경우가 있다.

주거가로 RS3는 전체 24개 필지 중 11개 필지에 지하 1층, 지상 2층 규모의 다세대주택 건축유형(R3)이 가장 높은 비율을 차지한다. 저층 다세대주택(R3)은 모두 1986년 또는 1988년에 건축되었는데, 연도별로 건축형태가 동일하게 나타나는 것을 볼 때, 단일 사업자에 의한 재축 행위의 결과로 추측할 수 있다.

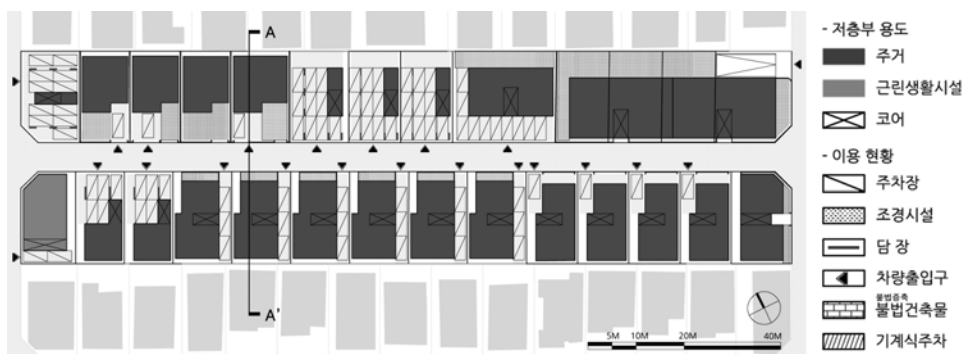


[그림 6-39] 주거가로 RS3 주요 건축유형 분포(R1~R4) 및 건축허가연도



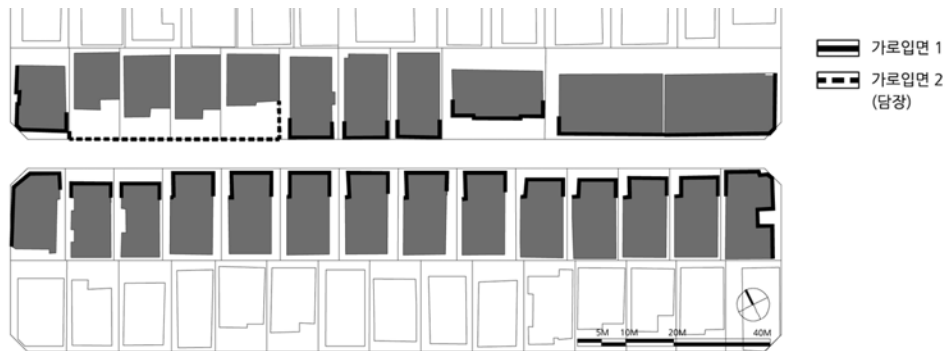
[그림 6-40] 주거가로 RS3 층별 용도 분포

다세대주택(R3)은 다가구주택(R2)과 마찬가지로 장방형 필지의 깊이 방향으로 배치되어 측면에 좁고 긴 공지를 갖는다. 건축물 측면 공지는 공동 마당의 성격으로 사용되는 경우가 있으나 대부분 주차 용도로 사용된다.

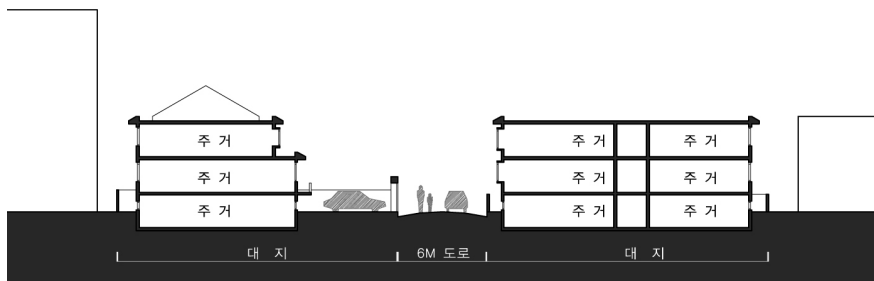


[그림 6-41] 주거가로 RS3 저층부 공간이용 현황

건축물이 대지경계선에 인접하여 배치되면서 가로에 면한 주거건축물 벽체가 가로 입면을 형성한다. 저층 다세대주택 R3은 가로측 대지경계선으로부터 약 1미터 후퇴하여 배치되는데, 대지경계선에는 1미터 이하의 낮은 담장이 설치되어 있다. 저층 다세대주택은 다가구주택과 마찬가지로 반지하층이 있어서 낮은 담장과 건물 사이에 가림막 등 시각 차폐 장치를 설치한 경우가 많은데, 이는 경계 공간에 대한 건축적 해결이 부재한 상태에서 사적 영역이 공공 영역에 그대로 노출되는 문제에 대한 조치라고 볼 수 있다.



[그림 6-42] 주거가로 RS3 가로입면 현황



[그림 6-43] 주거가로 RS3 단면

도시계획규제 : 건폐율, 용적률

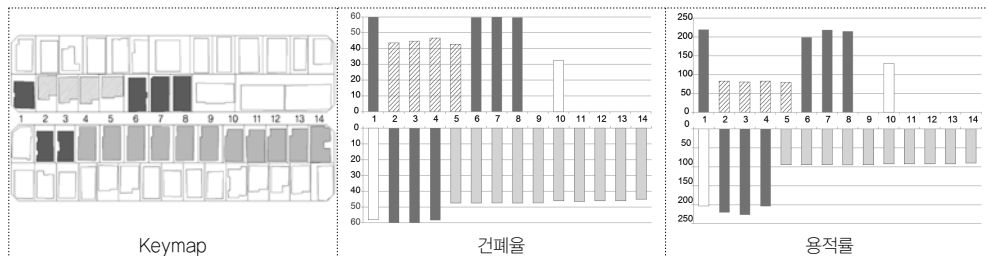
RS3에 면한 건축물의 건폐율 분포는 최소 32.39%(연립주택), 최대 59.98%로 나타나는데, 1986~1988년 사이에 건축된 R3의 평균 건폐율은 47.71%, 당시 법적 한도인 50%의 95.42%로 나타난다. R2와 마찬가지로 법적 한도 내에서 바닥면적을 최대화하려는 경향을 보인다. R3의 평균 용적률은 93.26%로서 건축 당시 주거지역 한도였던 300%에 비해 훨씬 낮게 나타난다(31.09%).

[표 6-25] 주거가로 RS3 건폐율 현황

북측	59.83	43.59	44.71	46.71	42.83	59.73	59.91	59.65		32.39		-		-
필지번호	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
남측	58.07	59.91	59.98	58.07	47.38	47.38	47.35	47.4	47.33	46.05	46.5	46.07	46.12	45.15

[표 6-26] 주거가로 RS3 용적률 현황

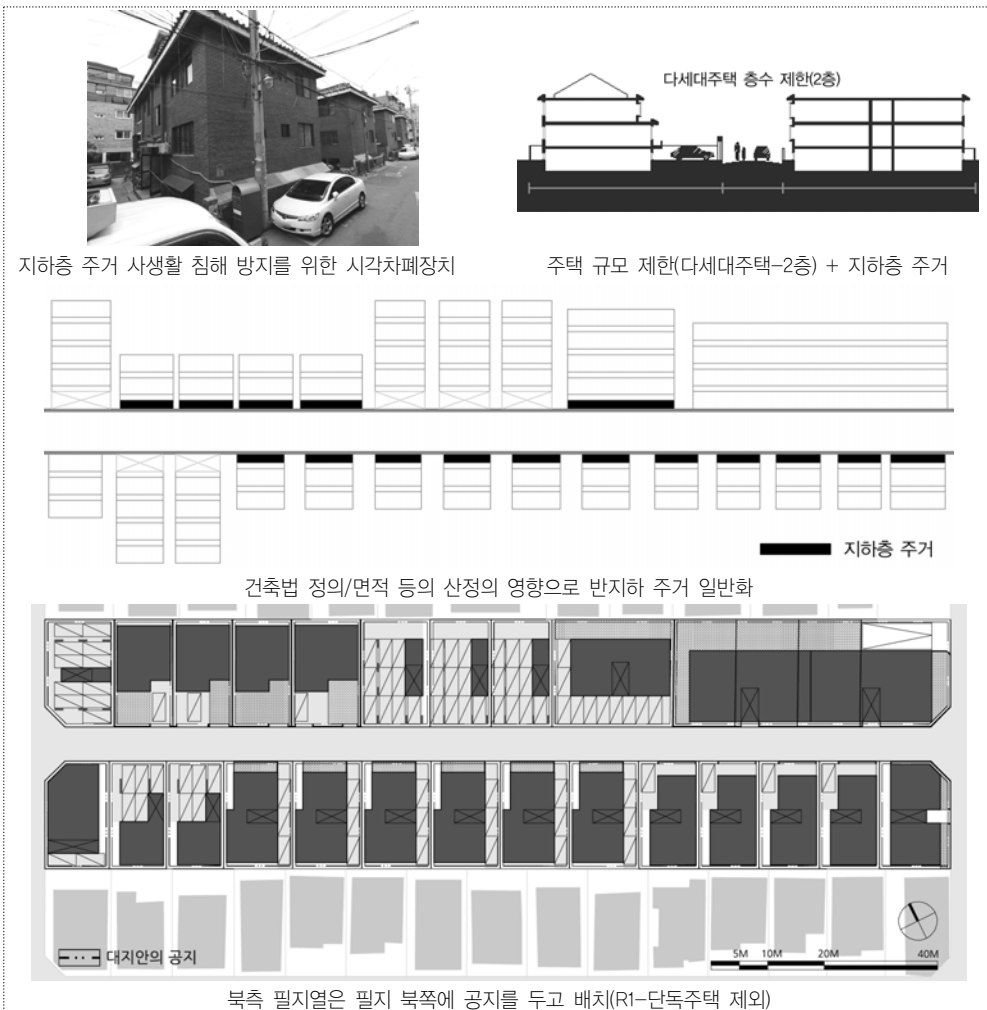
북측	219.29	82.85	80.56	82.92	79.39	198.84	218.53	214.84		129.57		-		-
필지번호	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
남측	203.43	220.54	226.34	203.43	94.75	94.75	94.71	94.79	94.67	92.1	92.1	92.15	92.24	90.29



[그림 6-44] 주거가로 RS3 건폐율·용적률 분포

건축규제 : 도로높이제한, 일조제한, 대지안의 공지, 정의, 면적 등의 산정

RS3에 접한 건축물의 대다수를 이루는 R3의 건축법상 주용도는 다세대주택인데, 1986~1988년 사이 다세대주택의 최대 규모는 연면적 330㎡, 2층으로 정해져 있었기 때문에 도로폭에 의한 제한 높이에 비해서 낮은 높이를 보인다. 가로 남측 건축물들은 일조제한의 영향을 받지 않는 반면, 북측 필지 건축물들은 단독주택을 제외하면 북측에 공지를 두고 남측 대지경계선에 인접하여 배치되고 있음을 알 수 있다. RS3에 접한 R1과 R3는 모두 주거 용도의 지하층을 갖는데, 바닥에서 지표면까지의 높이가 층고의 1/2 이상이 되면 지하층으로 인정하고 층수와 바닥면적 산정에서는 제외되는 규정의 영향으로 볼 수 있다. 배치 측면에서는 대지안의 공지 규정에 따라 도로와 인접대지경계선으로부터 후퇴하여 배치되고 대지경계선에는 낮은 담장이 설치되는데, 이격공간에는 반지하 주거의 사생활 침해를 방지하기 위한 차폐시설이 설치되어 있는 경우가 많다.

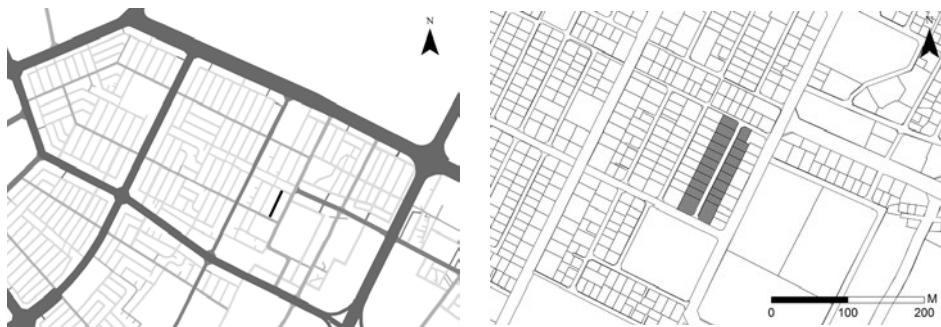


구분	규제	한도 내에서의 건축적 대응	건축계획의 변형
도시계획규제	건폐율	법적 한도 내에서 최대 건폐율 확보	-
	용적률	최대 한도에 비해 낮은 수치	-
건축규제	높이제한(60조)	R3은 2층(+반지하)규모로 최대 한도에 비해 낮은 높이	-
	일조제한(61조)	북측 필지열은 필지 북쪽에 공지를 두고(R1 제외) 배치	절제 부분에 불법 발코니 증축을 통해 거주공간 확보(북측 필지열)
	대지내공지(58조)	도로측 대지경계선과 인접대지경계선으로부터 이격	지하층 주거 사생활 침해 방지 목적으로 이격공간에 시각차폐장치 설치
	정의(2조)	지하층 규정 완화 및 바닥면적 산정 제외로 지하층 일반화	R1, R3에서 지하층 주거용도 사용 일반화
	면적등 산정(84조) 기타	주택 규모 제한(다세대주택-2층)	-
종합		· RS2에서와 마찬가지로 일조제한 규정의 실효성 저하 · 대지안의 공지로 확보한 이격공간은 시각차폐장치 등에 의해 점유됨	

④ 주거가로 RS4

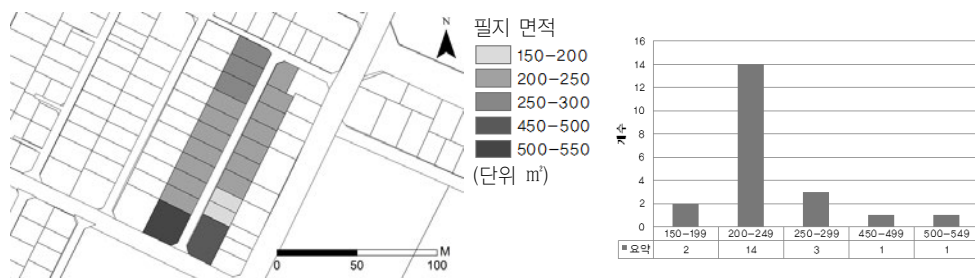
RS4				도시구조 특성		
가로와 필지열			필지		건축	
가로 폭원	가로 방향	가로 연장	필지구모(평균)	필지형상	필지구조	건축유형 분포
6M	남북방향	145m	261 m ²	장방형	2열 가구 장변	R4, R3, NC2
사례		송파구 방이동 가락로 36길				

가로와 필지열 : RS4는 폭원 6미터, 연장 145미터, 2열 가구의 장변에 접한 남북 방향 가로로서 가로 북단은 폭4~6미터 폭의 동서방향 주거가로, 남단은 폭10미터의 근린생활가로와 연결된다. 가로에 면한 동·서측 필지열은 유사한 구조로 이루어져 있어서 건축물 입지에 차이를 보이지 않는다.



[그림 6-45] 주거가로 RS4 도시구조 현황

필지 : 대상 가로에 접한 필지 면적은 최소 175m²에서 최대 519m² 사이에 분포하며 평균 필지 면적은 261m²이다. 450m² 이상의 대규모 필지는 근린생활가로와 연결되는 남측 가각부에 위치한다. 필지 형상은 동·서방향 장방형이 대부분을 이루고 정방형 또는 남·북방향 장방형 필지가 소수 존재하는데, 주거시설은 대부분 동·서 장방형 필지에 입지한다.



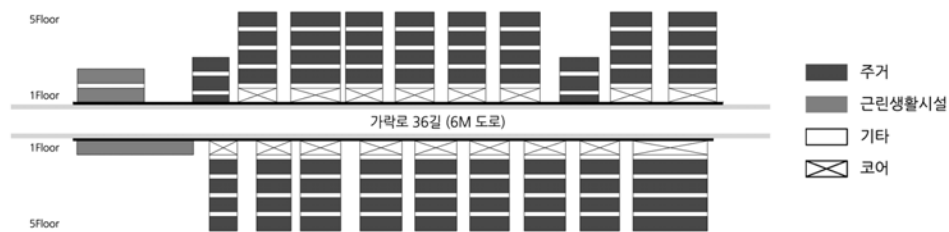
[그림 6-46] 주거가로 RS4 필지 면적 분포

주거가로 RS4는 가로에 면한 21개 중 근린생활시설이 입지한 남측 가각부 2개 필지와 2층 다세대주택(R3) 2개소, 다가구주택 1개소를 제외한 16개 필지(76.19%)에 필로티형 다세대주택(R4)이 입지한다. 필로티형 다세대주택의 건축허가연도는 모두 2000년대 이후로서, 2002~2006년 사이에 집중되어 있다.

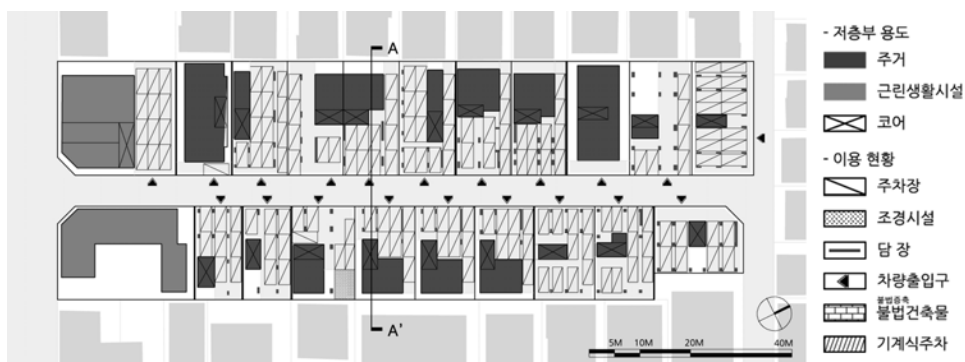


[그림 6-47] 주거가로 RS4 주요 건축유형 분포(R1~R4) 및 건축허가연도

층별 용도 분포와 저층부 공간이용 현황에서 보는 바와 같이 주거가로(RS4)의 지상층은 대부분 주차를 위한 필로티 공간으로 구성되는데, 필지 안쪽에 위치한 코어와 건물 진입부를 제외하면 차량만을 위한 공간으로 구성된다.

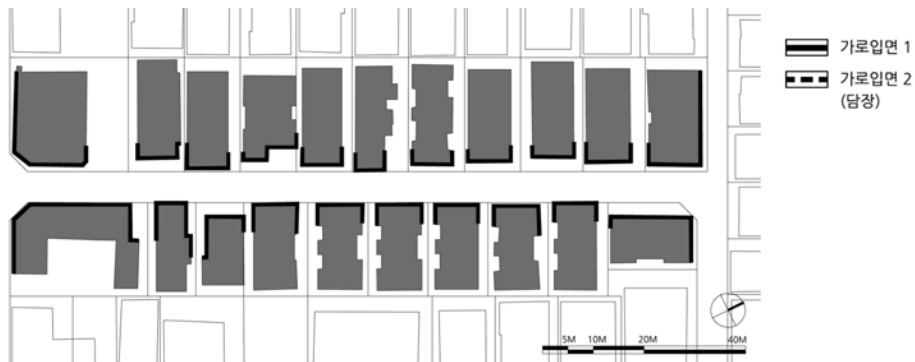


[그림 6-48] 주거가로 RS4 층별 용도 분포

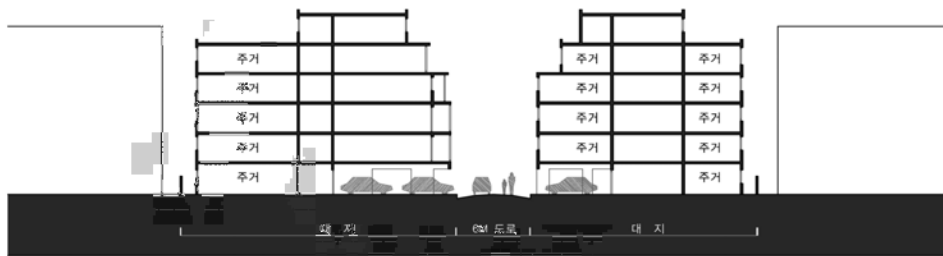


[그림 6-49] 주거가로 RS4 저층부 공간 이용 현황

5층 규모의 다세대주택 건축유형(R4)은 장방형 필지에 깊이 방향으로 배치되며, 가로에 면한 부분은 최소한의 공지만을 확보하는 형태를 취하기 때문에 주거건축물의 측면벽들이 연속된 형태의 가로벽이 형성된다. 특히 필로티 설치로 지상층 전체에 주차가 가능해지면서 주차공간을 확보하기 위해 건축선을 후퇴시킬 필요가 없어졌고, 그 결과 건축물은 가로 쪽 대지경계선에 더욱 인접하여 배치된다.



[그림 6-50] 주거가로 RS4 가로입면 현황



[그림 6-51] 주거가로 RS4 단면

도시계획규제 : 건폐율, 용적률

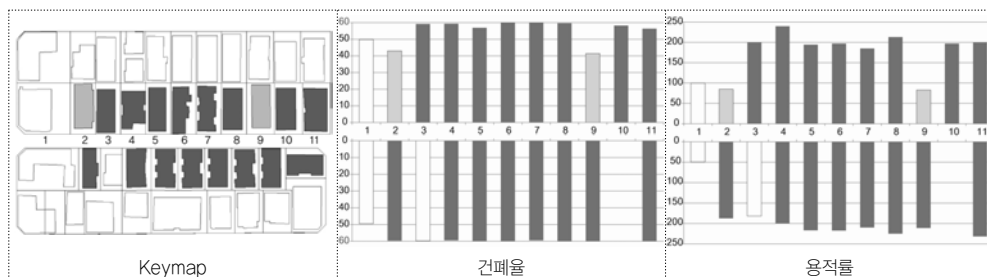
가로에 면한 주거유형 R4의 평균 건폐율은 59.22%로서 법적 한도인 60.00%의 98.7% 수준을 보여서 법적 한도 내에서 최대한의 바닥면적을 확보하려는 경향을 보인다. 다세대주택(R4)의 평균 용적률은 207.89%로서 종세분화 시행 이전 일반주거지역의 용적률 한도 250%와 비교해서 83.16%로 나타나는데, 2003년 이후에 허가받은 3개 동의 평균 용적률은 201.29%로 법적 한도에 거의 근접한 수준을 보인다.

[표 6-27] 주거가로 RS4 건폐율 현황

서측	49.79	42.97	59.15	59.29	56.82	59.99	59.94	59.6	41.39	58.16	56.33
필지번호	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
동측	49.46	59.67	59.71	59.47	59.9	59.93	59.48	59.99	59.93		59.94

[표 6-28] 주거가로 RS4 용적률 현황

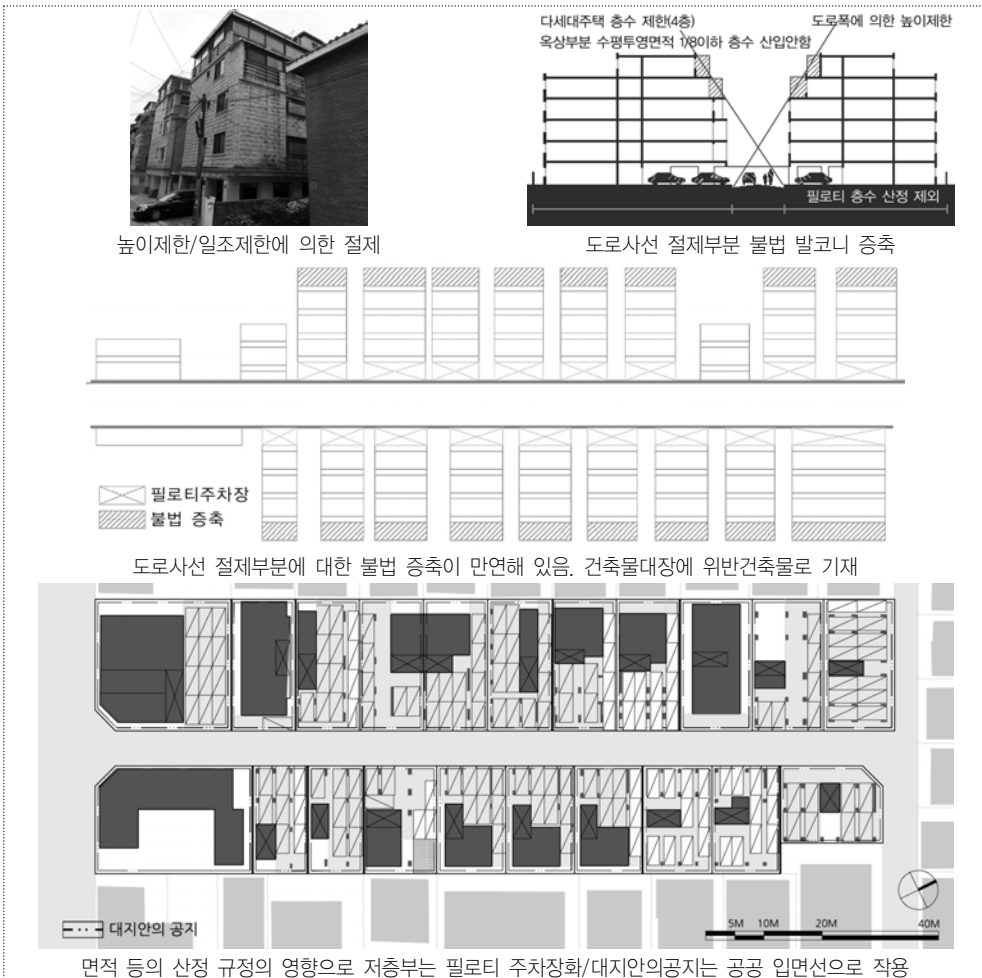
서측	99.57	84.63	200.62	239.84	194.54	197.12	185.11	213.1	82.78	197.2	199.52
필지번호	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
동측	49.46	187.6	181.77	199.57	216.7	217.3	209.97	224.98	211.28		231.72



[그림 6-52] 주거가로 RS4 건폐율·용적률 분포

건축규제 : 도로높이제한, 일조제한, 대지안의 공지, 정의, 면적 등의 산정

건축물의 개발 규모가 증가하면서 도로높이제한, 일조제한, 대지안의 공지 등 건축규제는 건축물형태를 결정짓는 주요 요인이 되고 있다. 특히 6미터 폭원의 도로에 4층 이상의 건축물이 들어서면서 도로사선제한에 따라 건축물은 사선 또는 계단형으로 절제된다. 이 경우 절제 부분에 조성된 발코니를 내부 공간화하는 불법 증축이 이루어지는데, 사용승인 이후에 샤시와 알루미늄 패널 등의 경량 재료로 추가적으로 공사가 이루어진다. 증축을 통해 추가적인 바닥면적을 확보하게 되면서 용적률 규제에 의한 개발 규모를 어렵게 한다. 한편, 주차장 기준이 강화되고 필로티 높이 산정 제외 규정이 적용되면서 저층부는 출입구를 제외한 모든 부분이 차량을 위한 공간으로 계획되고 있다.



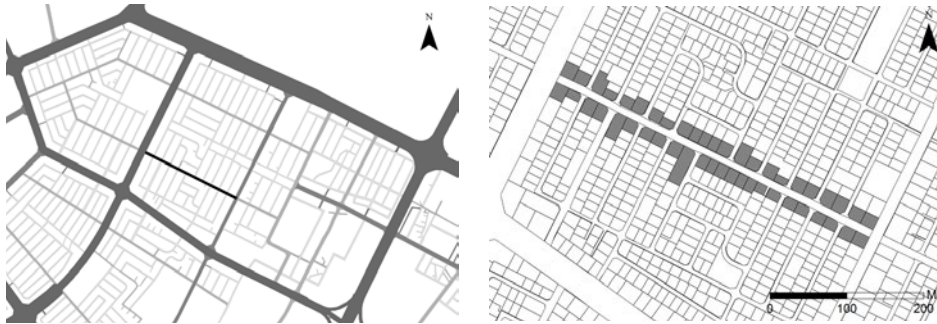
구분	규제	한도 내에서의 건축적 대응	건축계획의 변형
도시계획규제	건폐율	최대 건폐율 확보(R4 평균 59.22%)	-
	용적률	용적률 최대 한도에 근접 (R4 평균 207.89%)	불법증축에 의한 바닥면적 증가
건축규제	높이제한(60조)	도로사선제한(1:1.5)으로 건축물 전면 상층부 절제	사선·계단으로 절제된 부분에 불법 발코니 증축을 통해 거주공간 확보
	일조제한(61조)	일조높이제한으로 필지 남측에 면하여 배치, 북측 상층부 절제	사선·계단으로 절제된 부분에 불법 발코니 증축을 통해 거주공간 확보
	대지내공지(58조)	도시계획조례(서울시)에 따라 1m 이격된 건축선(다세대주택)을 따라 건축물 배치	-
	정의(2조)	-	-
	면적등 산정(84조)	주차장 용도 필로티 높이산정 제외 규정에 따라 저층부 주차장화	-
기타	주차장법	다세대주택 주차장 기준 강화	-
종합		<ul style="list-style-type: none"> R4는 건폐율뿐 아니라 용적률도 법정 최고 한도에 근접 6m 도로에 5층 건물이 입지하면서 도로사선 영향이 건물 형태에 나타남 높이·일조제한 부분 불법 증축은 규제 적용 실효성 저하, 위반건축물 양산 	

3) 근린생활가로(Neighborhood Commercial Street : NCS)

① NCS2 : 동서방향 근린생활가로

NCS2			도시구조 특성			
가로와 필지열			필지			건축
가로 폭원	가로 방향	가로 연장	필지구모	필지형상	필지구조	건축유형 분포
10m	동서방향	470m	평균 307.32 m ²	가각부 정방형	2열 가구 단변	NC2, RNC
사례	광진구 화양동 동일로24길, 송파구 방이동 백제고분로 48길					

가로와 필지열 : 동서방향 NCS2의 폭원은 10미터, 연장 676미터이며, 대부분 가구 단변에 접해 있고 일부분이 2열 가구의 장변에 접한다. NCS2의 서쪽 끝은 폭 35미터 보조간선도로인 백제고분로, 동쪽으로는 남북방향의 15미터 폭 집산도로인 가락로와 교차한다. NCS2에는 6미터 폭원의 골목길들이 수직 방향으로 연결되기 때문에 접근성이 양호하다. 가로 양측 필지열은 가구구조 측면에서는 큰 차이가 없으나 남측 필지열은 북쪽이 가로에 면하므로 일조제한 적용에서 자유롭다.



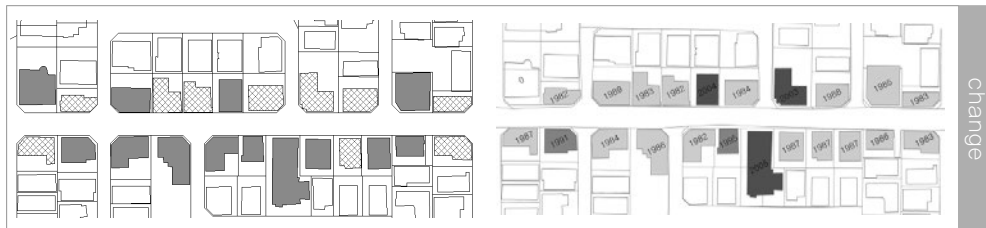
[그림 6-53] 근린생활가로 NCS2

필지 : 대상 가로의 필지 규모는 최소 165.2m², 최대 886.1m² 사이에 분포하며, 평균 필지 면적은 307.32m²이다. 규모가 큰 필지는 2열 가구 가각부에 위치하며, 합필을 통해 만들어진 필지로서 남북으로 세장비가 큰 특징을 갖는다.



[그림 6-54] 근린생활가로 NCS2 필지 면적 분포

근린생활가로 NCS2는 점도형 소규모 근린생활시설(NC2)이 연속적으로 입지하는 시장가로이다. 근린생활시설을 제외한 건축물의 주용도는 주로 단독주택인데, 저층부에는 근린생활시설이 입지한 점포 주택으로서 건축계획적 특성은 근린생활시설과 유사하다. NCS2에 면한 건축물들은 허가연도가 1980년대인 건축물이 전체 35개동 중 25개동으로 71.43%를 차지하는데, 중·소규모 주거와 근린생활시설 전체 중 1980년대 허가건축물이 37.36%에 그친다는 것에 비교해 볼 때 매우 높은 수치를 보이는 등 가로건축물의 노후도가 높게 나타난다.

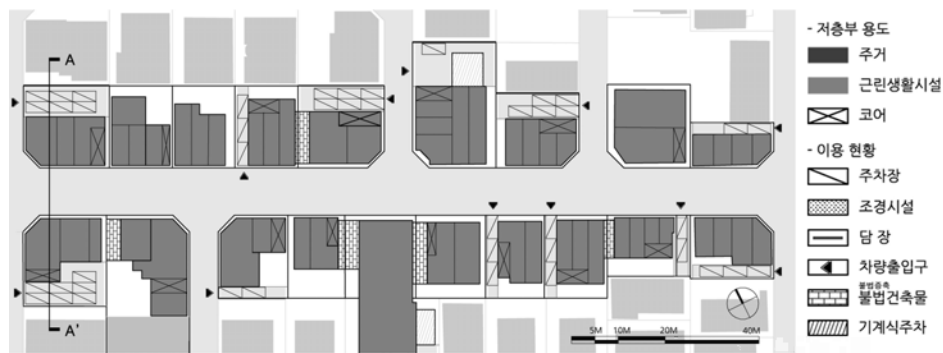


[그림 6-55] 근린생활가로 NCS2 주요 건축유형 분포(NC1~NC3) 및 건축허가연도

도로에 접하여 배치된 근린생활시설 건축유형(NC2)과 점포 겸용 단독주택이 가로를 따라 입지하면서 연속된 상업 입면을 형성한다. 근린생활가로 NCS2에서는 건물의 측면 이격공간에도 임시 시설물을 설치하여 영업 공간으로 활용하는 수평적인 불법 증축 현상이 다수 발견되는데, 이는 도로에 접한 공간을 최대한 활용하려는 건축주의 욕구가 반영된 결과라고 볼 수 있다.



[그림 6-56] 근린생활가로 NCS2 층별 용도 분포

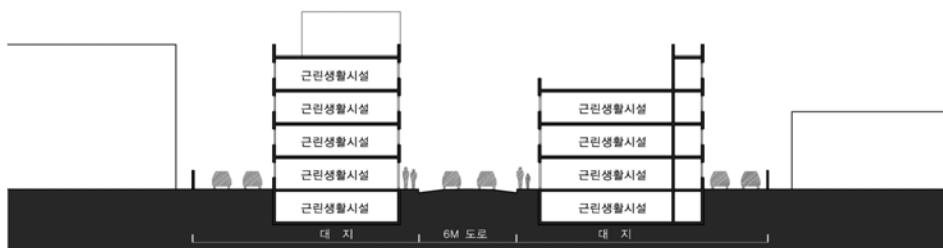


[그림 6-57] 근린생활가로 NCS2 저층부 공간 이용 현황

근린생활가로 NCS2에 접한 모든 건축물들은 도로와의 대지경계선으로부터 대지안의 공지 폭만 확보하고 도로에 접도하기 때문에 건축물의 입면이 공공적 성격을 갖는 가로입면이 된다. 가로에 면한 필지들이 가각부에 위치하기 때문에 주차 출입구는 건물 후면에 위치한다.



[그림 6-58] 근린생활가로 NCS2 가로입면 현황



[그림 6-59] 근린생활가로 NCS2 단면

도시계획규제 : 건폐율, 용적률

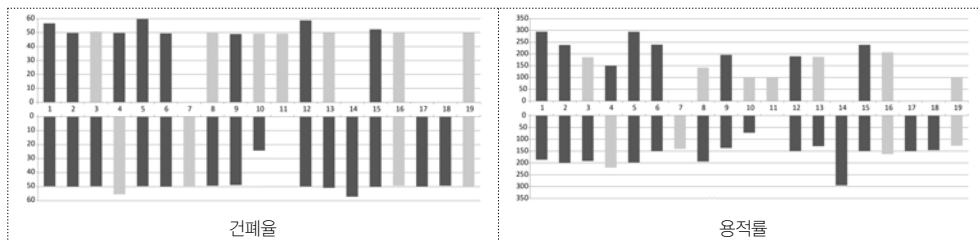
근린생활가로 NCS2와 NCS3은 제2종 일반주거지역에 위치한다. 근린생활가로 NCS2의 주요 건축유형인 NC2는 1983~1988년 사이에 허가받은 건축물들로 대부분 건폐율 50%, 2000년 이후에 허가받은 4개 동은 모두 60%에 근접한 건폐율을 보인다. 주거가로와 마찬가지로 근린생활가로변 건축물의 용적률은 한도에서 다양한 분포를 보이는데, 2000년 이후에 건축된 근린생활시설은 200%를 상회하는 경우가 많이 나타난다.

[표 6-29] 근린생활가로 NCS2 건폐율 현황

북측	56.65	49.7	50.76	49.68	59.75	49.39	-	49.67	48.97	49.25	49.24	58.81	49.83		52.32	49.74		-	49.9
필지번호	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
남측	49.64	49.89	49.65	55.45	49.59	49.91	49.54	49.3	48.81	24.22		49.8	50.81	57.11	50.17	49.31	49.87	49.33	49.66

[표 6-30] 근린생활가로 NCS2 용적률 현황

북측	294.49	238.08	185.77	150.54	294.33	239.45	-	142.18	195.89	98.51	98.49	190.06	187.47		238.6	207.14		-	99.79
필지번호	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
남측	186.55	199.57	191.78	220.15	198.37	149.74	140.74	194.26	137.27	72.66		149.39	129.21	295.16	149.3	162.91	149.62	146.07	127.36



[그림 6-60] 근린생활가로 NCS2의 건폐율·용적률 분포

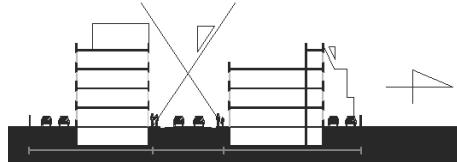
건축규제 : 도로높이제한, 일조제한, 대지안의 공지, 정의, 면적 등의 산정

근린생활가로 NCS2에 면한 건축물들은 가로에 접하는데, 대지안의 공지 규정에 따라 대지경계선으로부터 후퇴한 건축선을 따라 배치된다⁶⁹⁾. NCS2는 동서방향 가로인데, 가로 남측 건축물들은 대지 북쪽에 도로가 놓이기 때문에 일조제한의 영향을 받지 않으며 가로 북측 건축물들은 북측 공지를 두고 대지 안쪽에 배치된다. NCS2에서는 건폐율, 대지안의 공지 규정의 영향으로 건축물 측면에 공지가 형성되는데, 측면 공지에 임시시설물을 설치하여 이들 공지를 영업 공간으로 활용하는 사례가 다수 나타난다.

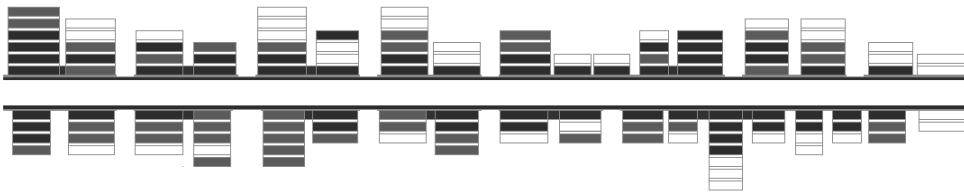
69) NCS2에 면한 건축물들이 주로 건축된 1980년대 「건축법 시행령」에서는 용도지역상 주거지역에서 외벽 각 부분으로부터 대지경계선까지 직각방향의 수평거리를 0.5미터로 규정하였다. '대지안의 공지'규정은 1999년 「건축법」 개정으로 삭제(시행일자 1999.5.9)되었다가 2006년에 재도입되었는데, 현행 「건축법」에서는 용도지역이 아니라 건축물 주용도별로 대지안의 공지를 적용하고 있다.



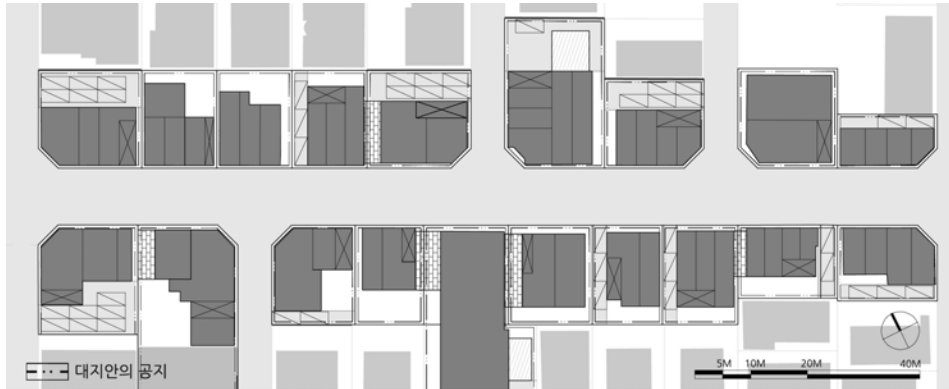
측면 이격공간에 설치된 소규모 상점



높이제한일조제한 적용 현황과 건축물 형태



건축물 측면 이격공간 점유 현황



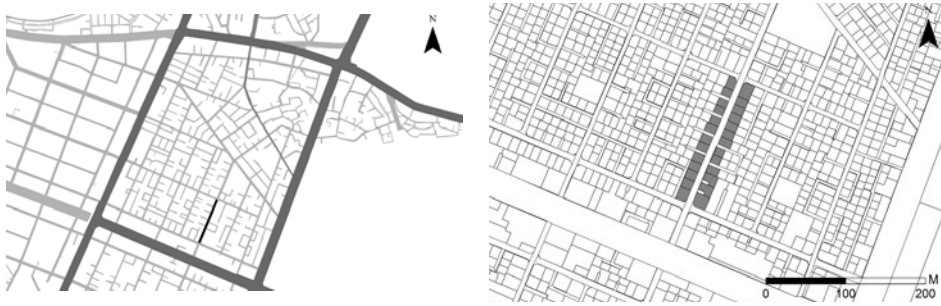
건축물 측면 이격공간 점유 → 건폐율, 대지안의 공지 규정 실효성 저하

구분		규제 한도 내에서의 건축적 대응	건축계획의 변형
도시계획규제	건폐율	법적 한도 내에서 최대 건폐율 확보	저층부 공지 불법 점유
	용적률	최대 한도에 비해 낮은 수치 2000년 이후 건축물은 한도에 근접	-
건축규제	높이제한(60조)	도로높이 한도 내에서 다양한 높이 (2000년대 이후 건축물은 한도에 근접)	-
	일조제한(61조)	남측 필지열 건축물은 규제 영향 없음 북측 필지열은 남측 배치+북측 공지	-
	대지내공지(58조)	도로측 대지경계선과 인접대지경계선으로부터 0.5미터 이격	근린생활시설 영업공간 확보를 위해 건축물 측면 이격공간 불법 점유
	정의(2조)	-	-
	면적등 산정(84조)	-	-
종합		· 법적 한도 내에서 최대 건폐율을 확보한 상황에서 근린생활시설 영업공간 확보를 위해 건축물 측면 이격공간을 실내공간화하면서 건폐율, 대지내공지 규정 입법 취지 훼손	

② NCS3' : 남북방향 근린생활가로

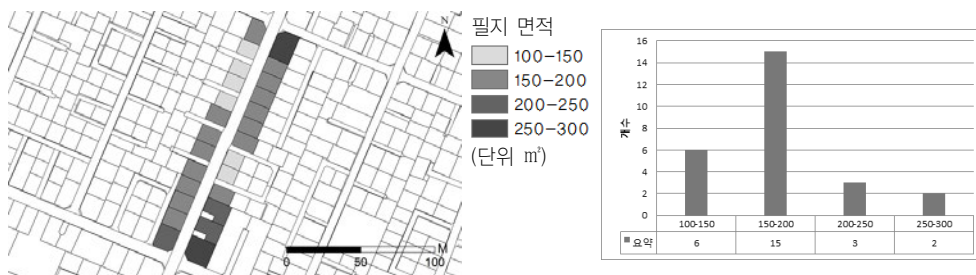
NCS3'			도시구조 특성			
가로와 필지열			필지		건축	
가로 폭원	가로 방향	가로 연장	필지구모	필지형상	필지구조	건축유형 분포
8 m	남북방향	168m	평균 176.81㎡	정·장방형	다열(6열) 가구	NC3, RNC
사례			광진구 화양동 아차산로 29길, 아차산로 33길			

가로와 필지열 : 남북방향 근린생활가로 NCS3'의 폭원은 8미터, 연장은 168미터로 서 북쪽으로는 6미터, 남쪽으로는 8미터 폭원의 근린생활가로와 교차하며, 주거가로 RS 2'와 마찬가지로 가구 내부로의 접근을 위한 막다른 골목 또는 루프형 세가로들과 수직으로 만난다. NCS3은 동·서측 모두 다열(6열) 가구의 장변에 면하고 있으며, 양쪽 필지열은 물리적 구조상 큰 차이를 보이지 않는다.



[그림 6-61] 근린생활가로 NCS3' 도시구조 현황

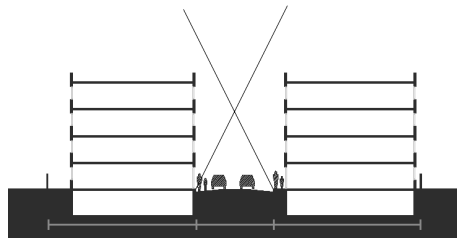
필지 : 대상 가로의 필지 규모는 최소 130㎡, 최대 269.9㎡ 사이에 분포하며, 평균 필지 면적은 176.81㎡이다. 150~200㎡ 구간에 속한 필지가 15개로서 가장 높은 빈도를 보이며, 150㎡미만의 소규모 필지도 6개에 이른다. 필지 형상은 정방형, 가로·세로 장방형 필지가 혼재되어 있는데, 장방형 필지도 송파구 방이동 필지에 비해 세장비가 낮고 정방형에 가깝게 나타난다.



[그림 6-62] 근린생활가로 NCS3' 필지 면적 분포



북측 공지 영업공간화/ 일조제한 절제부분 증축



도로높이제한 적용 현황



영업 공간 확보를 위한 건축물 측면 이격공간 점유 현황



일조제한 영향으로 대지 남측 배치/건축물 측면 이격공간 점유 → 건폐율, 대지안의 공지 규정 실효성 저하

구분		규제 한도 내에서의 건축적 대응	건축계획의 변형
도시계획규제	건폐율	법적 한도 내에서 최대 건폐율 확보	저층부 공지 불법 점유
	용적률	최대 한도에 비해 낮은 수치 2000년대 이후 건축물은 한도에 근접	-
건축규제	높이제한(60조)	도로높이제한 한도 내에서 다양 (2000년대 이후 건축물은 한도에 근접)	-
	일조제한(61조)	일조제한 영향으로 건축물이 대지의 남측 대지경계선에 치우쳐서 배치됨	근린생활시설의 영업 공간 확보를 위해 저층부 공지 점유
	대지내공지(58조)	주거지역 대지안의 공지 규정에 따라 대지경계선으로부터 0.5미터 이격	
	정의(2조)	-	
	면적등 산정(84조)	-	-
종합		· 일조제한의 영향으로 건축물들은 대지 남측경계선에 치우쳐서 배치되는데, 남은 공지를 대부분 영업 용도로 활용하면서 건폐면적 증가, 대지내공지 입 법취지 훼손 문제 발생	

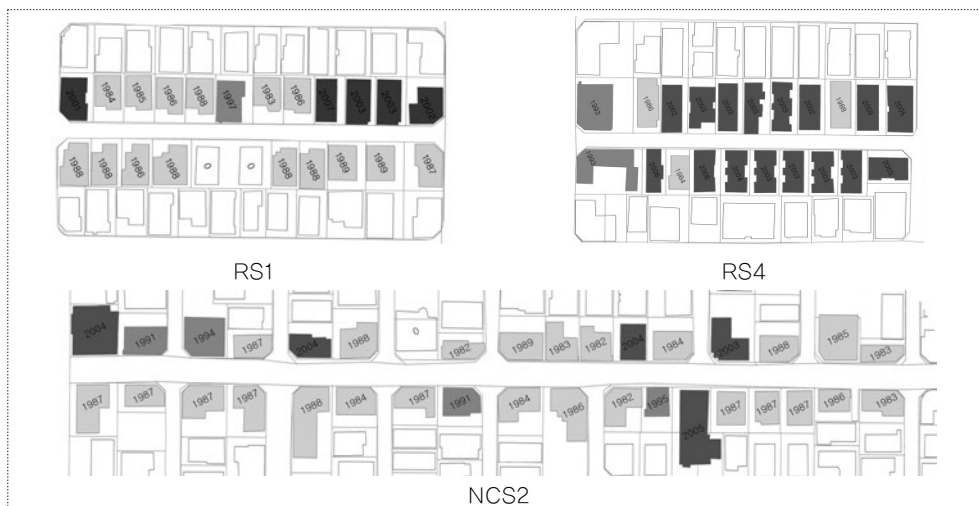
2. 형태지역 유형별 도시건축규제 적용 특성과 문제

1) 형태지역 유형별 건축·도시환경 분석 결과

① 점진적인 변화 관리 측면

주거 용도 건축유형 R1~R4는 새로운 주택유형이 법제화하면서 형성되었으며 시기로 봤을 때 R1-R3-R2-R4의 순서로 나타나고 건축물의 규모는 같은 순서로 점차 커진다. 주거가로 RS1~RS4 분석 결과 시간 흐름에 따라 자발적인 갱신이 이루어지고 있었으며, 방이동에서는 2000년 이후 필로티 주차장이 설치된 R4이 활발하게 건설되면서 일반주거지역 내 RS4 사례가 증가하고 있다. 반면 화양동에서는 가구 내부에는 현재에도 R1이 차지하는 비율이 높게 나타나고 R4는 가구 외곽에 위치한 일부 필지에 제한적으로 건축되는 등 지역에 따라 차이를 보였다.

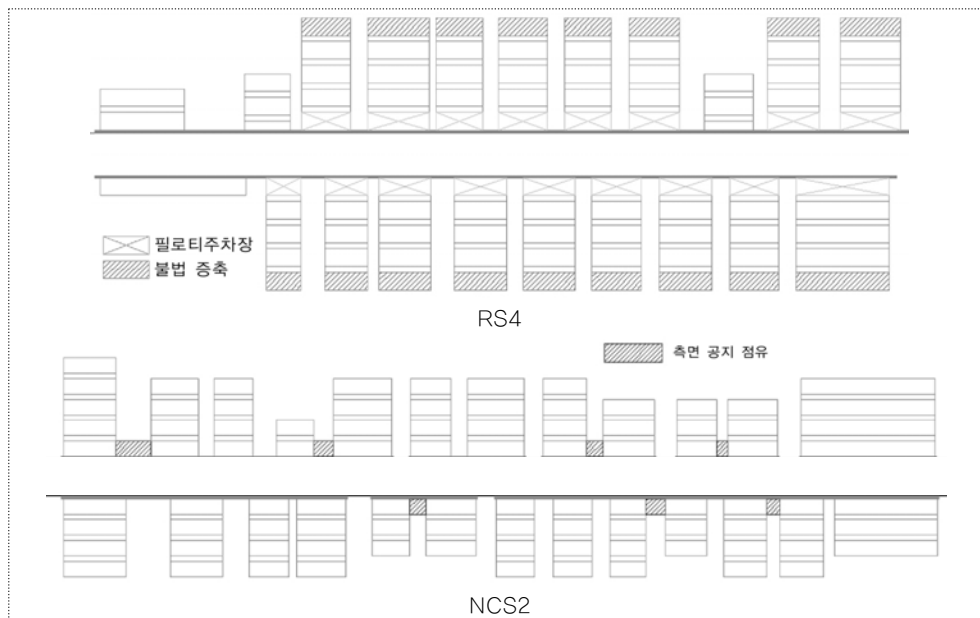
근린생활가로는 1990년 이전에 지어진 건축물이 차지하는 비율이 70%를 상회하는 등 주거가로에 비해 건축물 갱신 속도가 느린 것으로 나타난다. 주거가로에서는 도시건축규제가 변화하면서 필지 단위에서 자발적인 재축이 일어난 것에 비해 근린생활가로변 건축물들은 규제 변화의 영향을 거의 받지 않고 있음을 알 수 있다.



[그림 6-63] 주거가와로와 근린생활가로 건축물 허가년도 현황

② 기성시가지의 지역 특성과 현실 수요 반영 측면

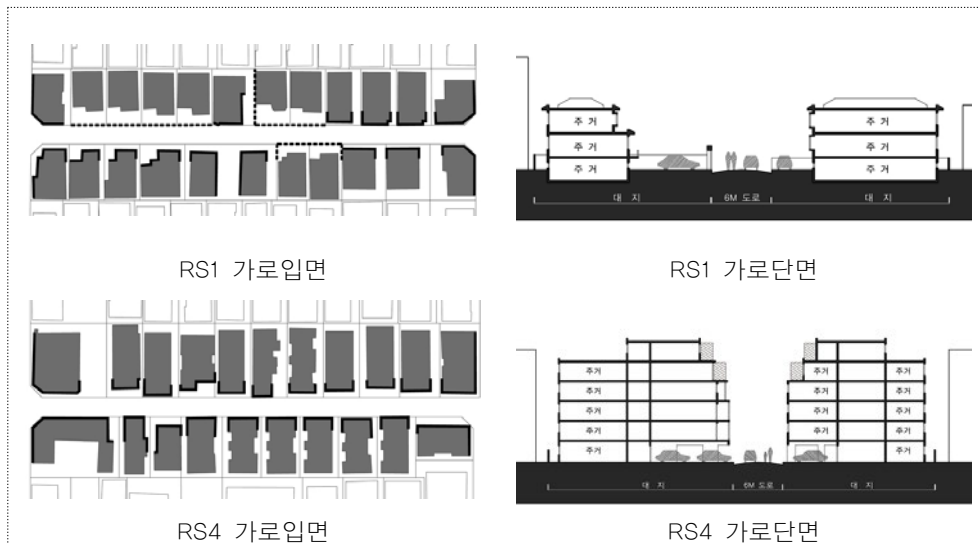
건축유형 분석에서 밝힌 바와 같이 도시건축규제의 영향을 받아 만들어진 건축형태는 실제 공간 이용 수요에 따라 변형되는 경향이 있는데, 변형 양상이 형태지역에 따라 유사한 경향으로 나타나는 사실을 확인하였다. 주거가로에서는 발코니 공간을 내부화하거나 옥상의 계단실이나 창고를 주거 공간으로 개조하는 경우가 많은데, 특히 건축물 규모가 큰 RS4에서는 대부분의 건축물에서 변형 현상이 일어난다. 근린생활가로에서는 점도 면적을 늘려서 영업 공간을 최대화하려는 현상이 나타난다.



[그림 6-64] 주거가로와 근린생활가로 건축물 불법 증축 현황

② 공공영역과 민간영역 조성 측면

공공영역과 민간영역 경계는 형태지역별로 다르게 나타난다. 주거가로의 경우 비슷한 폭원을 가진 도로변에 지어지는 건축물 규모가 커지면서 도로높이제한과 대지안의 공지 등 도시건축규제가 가로 입면과 단면에 결정적인 영향을 미치므로 도시건축규제가 민간영역과 공공영역의 경계를 정의하는 한계선이 된다. 근린생활가로는 유형에 따라 차이가 있으나 건축물이 최대한 도로에 접도하거나 1층 바닥면적을 최대화하려는 경향을 보이기 때문에 주거가로 RS4에서와 마찬가지로 도시건축규제가 공공영역 형성에 중요한 영향을 미친다. 이는 도시건축규제를 민간 건축행위를 제어하는 수단일 뿐만 아니라 공공영역 조성 수단으로 인식할 필요가 있음을 보여준다.



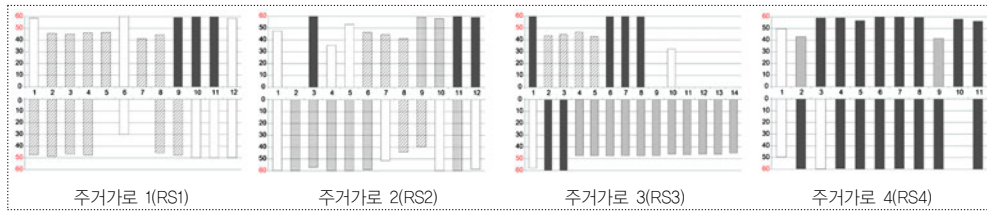
[그림 6-65] 주거가로 RS1과 RS4의 가로입면과 단면 현황

2) 형태지역 유형별 도시건축규제 실효성 분석 결과

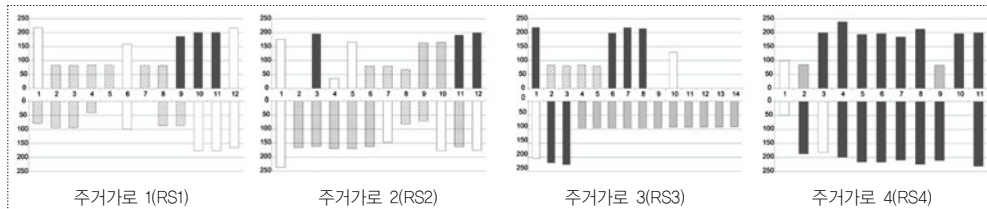
① 주거가로(Residential Street)

도시건축규제 변화에 따라 새로운 주거시설 건축유형이 등장하였는데, 이들 건축유형이 밀집하여 분포하면서 가로환경에도 변화를 가져왔다. 대상지역 내의 주거가로는 단독주택(R1), 다가구주택(R2), 다세대주택(R3,R4)이 차지하는 비율에 따라 물리적 환경에 큰 차이를 보이는데, 2000년 이후 허가받은 주거시설 건축유형 중 다세대주택 건축유형(R4)이 대부분을 차지하여 현행 법규가 유지될 경우 향후 주거가로 4(RS4)로의 지속적인 변화가 예상된다. 동일한 도시구조 내에서 건축 밀도가 높아지면서 가로환경에 미치는 도시건축규제의 영향은 더욱 커졌는데, 주거가로 4(RS4)는 앞서 확인한 바와 같이 6~8미터 폭의 도로에 5층(필로티+4층) 이상의 건축물이 입지하면서 대부분의 건축물이 도로사선제하에 의해 절제되어 외부 형태와 내부 공간구성이 왜곡되는 현상이 나타난다. 절제 부분에 만연한 불법 증축 행위는 건축물의 바닥면적을 규제하는 도시계획 규제의 취지를 무색하게 하는 요인이 되기도 한다⁷⁰⁾.

70) 분석 대상 주거가로에 면한 주거건축물에서 나타나는 불법 증축 면적은 최소 7㎡에서 최대 29㎡까지 다양하게 나타난다. 건축물대장 변동사항 중 위반건축물 정보 참조.



[그림 6-66] 주거가로(RS1,2,3,4) 건축물 건폐율 분포



[그림 6-67] 주거가로(RS1,2,3,4) 건축물 용적률 분포

② 근린생활가로(Neighborhood Commercial Street)

도시건축규제가 변화함에 따라 가로의 유형에도 뚜렷한 변화가 있었던 주거가로와 달리 근린생활가로는 가로 여건에 따라 도시건축규제에의 대응이 차별적으로 이루어지면서 유형이 구분된다. 근린생활가로1(NCS1)은 6미터 좁은 폭원의 도로에 근린생활시설이 입지하면서 도로높이제한에 따른 상층부 면적 감소를 최소화하고자 건축물들이 후면에 배치되는 형식이다. 근린생활가로2(NCS2)은 동서방향 도로, 근린생활가로3(NCS3)은 남북방향 도로에서 일조제한 등 건축규제에 대응한 결과이다. 주거가로에서는 건축규제 변화에 따라 반지하, 필로티 등 저층부 공간 구성에 큰 차이를 보이는 반면, 근린생활가로에서 저층부는 대부분 근린생활시설이 입지하게 된다. 이는 가로에서의 접근성이 중시되는 근린생활시설 용도 고유의 특성에 기인한 것이라 추론할 수 있다. 이러한 특성은 증축 등 유형의 변형 과정에서도 뚜렷하게 나타나는데, 대지안의 공지, 일조제한 등 건축규제에 따라 형성된 저층부 공간을 최대한 상업 공간으로 활용하고자 수평적인 증축이 일어나서 연속적인 상업 입면을 형성하는 경우가 많다. 도시건축규제 변화에 근린생활시설이 민감하게 대응하지 않았다는 사실은 주거시설에 비해 근린생활시설의 재건축이 활발하게 일어나지 않았다는 것을 보여주는데, 근린생활가로(NCS2)의 경우 전체 건축물 35동 중 2000년 이후에 허가받은 건축물은 5동으로 14.29%에 그치며 71.43% 이상이 1990년 이전에 지어졌다.

[표 6-31] 가로유형별 도시건축규제 작동체계 분석 결과 종합

구분	가로특성		도시계획규제 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 동법 시행령, 지자체 조례		건축규제 「건축법」 및 동법 시행령, 지자체 조례					
	폭원	방향	건폐율	용적률	높이제한(60조)	일조제한(61조)	대지내공지(58조)	정의(2조)	면적 등 산정(84조)	기타
RS1	6m	남북	법적 한도 내에서 최대 건폐율 확보	최대 한도에 비해 낮은 수치	2층 규모로 최대 한도에 비해 낮은 높이	남측 대지경계선에 접하여 배치됨	후면과 측면 인접대지경계선으로부터 0.5미터, 처마끝으로부터 0.2미터 이격	지하층 규정 완화 및 바닥면적 산정 제외로 지하층 일반화 >>> 지하층 주거용도 사용 일반화		단독주택 층수 제한
RS2	6m	남북	법적 한도 내에서 최대 건폐율 확보	최대 한도에 비해 낮은 수치	3층 규모로 최대 한도에 비해 낮은 높이	남측 대지경계선에 접하여 배치됨 북측 상층부 사선·계단형 절제 >>> 절제 부분에 불법 발코니 증축을 통해 거주공간 확보	도로측 대지경계선과 인접대지경계선으로부터 0.5미터 이격 >>> 지하층 주거 사생활 침해 방지 목적으로 이격공간에 시각차폐장치 설치	지하층 규정 완화 및 바닥면적 산정 제외로 지하층 일반화 >>> 지하층 주거용도 사용 일반화		주택 규모 제한 (다가구주택-3층)
RS2'										
RS3	6m	동서	법적 한도 내에서 최대 건폐율 확보	최대 한도에 비해 낮은 수치	R3은 2층(+반지하)규모로 최대 한도에 비해 낮은 높이	북측 필지열은 필지 북쪽에 공지를 두고 남측 대지경계선에 면하여 배치(R1 제외) >>> 절제 부분에 불법 발코니 증축을 통해 거주공간 확보	도로측 대지경계선과 인접대지경계선으로부터 이격 >>> 지하층 주거 사생활 침해 방지 목적으로 이격공간에 시각차폐장치 설치	지하층 규정 완화 및 바닥면적 산정 제외로 지하층 일반화 >>> R1, R3에서 지하층 주거용도 사용 일반화		주택 규모 제한 (다세대주택-2층)
RS4	6m	남북	법적 한도 내에서 최대 건폐율 확보	용적률 최대 한도에 근접 (R4 평균 207.89%) >>> 불법증축에 의한 바닥면적 증가	도로사선제한(1:1.5)으로 건축물 전면 상층부 절제 >>> 높이제한으로 사선·계단으로 절제된 부분에 불법 발코니 증축을 통해 거주공간 확보	일조높이제한으로 필지 남측에 면하여 배치, 북측 상층부 절제 >>> 절제 부분에 불법 발코니 증축을 통해 거주공간 확보	도시계획조례(서울시)에 따라 1m 이격된 건축선(다세대주택)을 따라 건축물 배치		주차장 용도 필로티 높이산정 제외 규정에 따라 저층부 주차장화 >>> 가로 저층부 환경 변화	다세대주택 주차장 기준 강화 (「주차장법」)
NCS1										
NCS2	10m	동서	법적 한도 내에서 최대 건폐율 확보 (1980년대 건축물 : 50% 1990년대 이후 : 60%) >>> 저층부 공지 점유로 실제 건폐 면적 증가	최대 한도에 비해 낮은 수치 2000년대 이후 건축물은 최대 한도에 근접	도로높이제한 한도 내에서 다양한 높이 (2000년대 이후 건축물은 최대 한도에 근접)	남측 필지열 건축물은 일조제한 영향 없음 북측 필지열 건축물은 남측 배치+북측 공지	도로측 대지경계선과 인접대지경계선으로부터 0.5미터 이격 >>> 근린생활시설 영업공간 확보 위해 측면 이격공간 불법 점유			
NCS3	8m	남북	법적 한도 내에서 최대 건폐율 확보 (1980년대 건축물 : 50% 1990년대 이후 : 60%) >>> 저층부 공지 점유로 실제 건폐 면적 증가	최대 한도에 비해 낮은 수치 2000년대 이후 건축물은 최대 한도에 근접	도로높이제한 한도에 비해 낮은 높이(3-4층)	일조제한 영향으로 건축물이 대지의 남측 인접대지경계선에 치우쳐서 배치됨 >>> 근린생활시설의 영업 공간 확보를 위해 저층부 공지 점유	주거지역 대지안의 공지 규정에 따라 대지경계선으로부터 0.5미터 이격 >>> 근린생활시설 영업 공간 확보를 위해 저층부 공지 불법 점유			

3) 규제요소별 실효성 분석 : 입법취지 vs. 적용 현황

• 도시계획규제

건폐율

건폐율의 입법 취지는 대지 면적 대비 건축비율을 제한함으로써 일조 등 주거환경의 쾌적성을 확보하고 피난 등 방재계획에 있어 통로를 확보하기 위함이다⁷¹⁾. 가로유형별 건폐율 적용 현황 분석 결과, 주거가로(RS1~4)와 근린생활가로(NCS1~3) 대부분의 유형에서 건축물들은 최대 건폐율 한도에 근접하게 건축되었다⁷²⁾. 이는 비교적 소규모 필지로 이루어진 일반주거지역 내에서 건폐율이 건축물의 배치를 결정짓는 중요 요인임을 말해준다. 근린생활시설이 주를 이루는 NCS2~3에서는 영업 용도 또는 적치 공간으로 사용하기 위해 대지 내 공지를 점유하는 현상이 만연화되어 있어서 주거지역 내 근린생활가로에서의 건폐율 규정의 실효성을 저하시키는 요인이 된다. 그러나 ‘주거환경’의 쾌적성을 확보한다는 입법 취지에 비추어 볼 때, 상업화된 근린생활가로에서는 건폐율 규정을 보다 유연하게 적용할 수 있는 가능성을 제기할 수 있다.

	RS1	RS2	RS3	RS4	NCS1	NCS2	NCS3
건폐율	법적 한도 내에서 최대 건폐율 확보						
							저층부 점유

용적률

용적률은 양호한 도시환경을 형성하고 토지이용의 효율성을 증진시키기 위해서 도시공간의 개발 밀도를 조절하는 규정이다. 주거가로 RS1~3에서는 대부분 건축물의 용적률이 법정 한도에 못미치는 것으로 나타나는데, 이는 주택 유형별로 적용되는 규모규제가 용도지역의 용적률 한도보다 낮은 수준으로 정해져 있기 때문이다. 주택 관련 법제가 변화하면서 주택의 규모는 점차 증가하였고, RS4에서 나타나는 바와 같이 2000년 이후 건축된 R4의 용적률은 법적 한도에 가까운 수준으로 나타난다. R4에서는 도로 높이제한과 일조제한으로 절제된 부분에 불법 증축이 광범위하게 일어나고 있으며, 옥상 부분의 면적 산정 제외 등의 규정은 주택 건축물의 실제 바닥면적을 상승시키는 결과를 낳는다. 이는 밀도 제어 수단으로서 용적률의 실효성을 저하시키는 요인이 된다.

71) 대한건축사협회(2011), 「2011 건축법령 실무해설 시리즈 1 : 건축법실무해설집」, 대한건축사협회, p.282.

72) 필지 규모가 상대적으로 큰 방이동의 근린생활가로 ncs3_b에서는 건폐 한도에 못미치는 건축물 비율이 상대적으로 높게 나타난다.

	RS1	RS2	RS3	RS4	NCS1	NCS2	NCS3
용적률	최대 한도보다 낮은 용적률			최대 용적률	최대 한도보다 낮은 용적률		
				불법 증축			

- 건축규제

높이제한 : 건축법에 의한 높이제한은 도로의 개방감을 확보하고 채광·통풍을 확보하기 위한 제도적 수단으로 도입되었다. RS4, NCS1의 사례에서 보는 바와 같이 도로 높이제한 규정은 일반주거지역 내 6-8미터 폭원의 좁은 도로에 면한 건축물의 형태 결정에 중요한 영향을 미치고 있다. 그러나 높이제한 규정으로 인해 계단 또는 사선형으로 절제된 부분에는 불법 증축이 만연해 있다. 이러한 현상은 건축물의 개발 밀도가 높은 RS4, 또는 NCS1에서 특히 두드러지는데, 건축물 높이제한의 입법 취지를 훼손시킬 뿐 아니라 재료 사용 등의 상이성으로 인해 주거지 경관을 저해하는 요인이 되고 있다. 또한 앞서 언급한 바와 같이 주거지역에서의 개발 밀도 제어에도 방해 요인이 된다. 도로 폭원과 주변 건축물의 개발 밀도를 고려하여 제도 적용을 합리화할 필요가 있다.

	RS1	RS2	RS3	RS4	NCS1	NCS2	NCS3
높이제한	최대 한도보다 낮은 높이			건축 매스 절제	후면 배치		
				불법 증축			

일조제한 : 일조제한은 도시 과밀화로 인해 생활환경이 열악해지는 것을 방지하고 이웃 건축물의 일조를 확보하기 위해 도입되었다. 일조제한 규정은 RS1~4의 주거가로 뿐 아니라, 근린생활가로 NCS1~3에서도 건축물의 배치와 형태에 중요한 영향을 미치는 요인으로 작용하고 있다. 특히 남북방향 가로에서는 일조제한의 영향이 두드러지는데, NCS3의 건축물들은 일조제한의 영향으로 남측 대지경계선에 최대한 가깝게 배치된다. 그러나 일조제한 규정에 따라 생긴 공지 대부분이 영업 공간으로 활용되는 등 입법 취지에 배치되는 점유 양상들이 나타나고 있다. ‘주거지역’의 일조를 확보한다는 입법 취지에 비추어 볼 때, 주거지역 내 상업화된 도로에서 같은 기준으로 규정을 적용할 것인가에 대해서 문제를 제기할 수 있다.

	RS1	RS2	RS3	RS4	NCS1	NCS2	NCS3
일조제한		일조제한 영향으로 건축 매스 절제					남측 배치
		절제된 부분에 불법 증축, 규제 실효성 저하					공지 점유

대지내공지 : 대지내공지는 인접대지경계선과 건축선으로부터 공지를 확보하도록 한 규정인데, 인접대지경계선으로부터의 공지 확보는 채광 및 통풍, 사생활보호, 피난·소화활동 통로 확보, 건축물 유지관리를 위한 거리 확보 등의 목적이 있고, 건축선으로부터의 공지 확보는 도로 소통을 원활하게 하는 등의 목적이 있다. 소규모 필지에서 일어나는 건축행위에서는 0.5~1미터의 공지 확보가 중요한 제약 요인이 되기 때문에 민원의 대상이 되는 경우가 많으며, 실제로 1999년에 규제 완화 목적으로 삭제되었다가 2006년에 다시 신설되기도 하였다. 대지 내 공지는 원래 주거지역 전역에 대해 대지경계선으로부터 일정 거리 이상을 이격하도록 규정하였으나, 2006년 이후부터는 공동주택(다세대주택)에 한하여 1미터 이상(서울시 건축조례)을 이격하도록 하고 있다. RS1에서 대지안의 공지 규정은 후면과 측면의 인접대지경계선으로부터의 공지 확보에 주로 영향을 미쳤으나, 건폐율 한도가 증가하고 주거건축물이 가로에 접하여 건축되면서(R2~4) 대지안의 공지는 건축물의 외벽선을 규정하는 기준으로 작동하고 있다. 근린생활가로(NC2~3)에서의 저층부 공지 점유 현상은 대지 내 공지 규정의 실효성을 저하하는 요인이 되고 있다⁷³⁾.

	RS1	RS2	RS3	RS4	NCS1	NCS2	NCS3
대지내 공지	인접대지경계	건축선으로부터의 이격선이 가로벽 형성				측면 공지	
		이격공간에 시각차폐장치 설치				불법 점유	

정의, 면적 등의 산정 : 지하층을 인정하는 기준(정의), 바닥면적 또는 높이를 산정하는 기준(면적 등의 산정)은 건축 행위를 직접적으로 규제하는 기준은 아니지만, 실제로 건축도시환경 형성에 중요한 역할을 한다. RS1~RS3에서 지하층 주거가 일반화되고 R4에서는 저층부가 모두 필로티로 변화한 것은 이들 규정의 영향이라고 볼 수 있다. 이들 기준은 「건축법」의 적용을 받는 모든 건축물에 적용되는데, 건축물의 실제 용도에 따라서 기준 변화에 대한 대응은 상이하게 나타나며 이는 주거가로와 근린생활가로의 환경 차이를 만들어내는 주요 요인이 되고 있다.

	RS1	RS2	RS3	RS4	NCS1	NCS2	NCS3
정의 산정방 식	지하층 주거 일반화			저층 필로티			

73) 분석 대상 지역의 근린생활시설들이 주로 건축된 1980~90년대에는 주거지역 내에 건축되는 모든 건축물에 대해서 대지내 공지(0.5미터)를 적용하였다.

3. 형태지역 : 도시건축규제에의 적용 가능성

1) 도시건축규제 정교화 단위로서의 '형태지역'

① 분석 대상 지역

• 화양동 일대

형태지역 유형별 도시건축규제 작동체계 분석 결과는 향후 대상 지역의 관리에 있어서 도시건축규제 정교화 방향 설정을 위한 논거로 활용할 수 있다.

RS2' : 일조제한 규정 실효성 확보 문제 제기

RS2'는 3층(+지하층)의 다가구주택이 밀집한 6미터 폭원의 남북방향 도로이다. 가로변의 모든 건축물은 일조제한의 영향으로 건축물의 형태가 사선·계단형으로 절제되고 절제 부분에 증축 시설물이 설치되면서 주거지 경관을 저해하고 일조제한의 실효성을 저하시키는 요인이 되는데, 이 현상은 남북방향 주거가로에서 더욱 확연하게 나타난다.

NCS3 : 건폐율, 일조제한, 대지안의 공지 적용 방식에 대한 재고

NCS3은 일반주거지역에 위치한 남북방향 근린생활가로(8m)로서 일조제한의 영향을 받아 건축물이 남측 경계선에 치우쳐서 배치된다. 접근성이 용이한 지상층 공간을 최대한 효율적으로 활용하려는 근린생활시설이 갖는 고유의 특성이 반영되어 지상층 공지는 대부분 영업 공간으로 활용되고 있는데, 대부분 건축물이 건폐율 최대 한도에 가깝게 지어지는 현실에서 이러한 공간 수요는 건폐율과 일조제한 규제 취지와 상충된다.



[그림 6-68] 도시건축규제 합리화 단위로서의 가로 : 화양동

- 방이동 일대

RS4 : 도로높이제한과 주택층수 기준의 상충

다세대주택에 대한 층수 기준이 완화되고(4층), 층수 산정 방식이 변화하면서(필로티 층수 산정 제외) 가로에 면한 대부분의 건축물이 도로높이제한에 의해 잘려나가는 현상이 일어나고 있는데, 이들 부분에 불법 증축이 일반화되어 높이제한의 입법 취지를 훼손하고 가로경관을 저해하는 결과를 낳고 있다. 도로높이제한과 주택 층수 기준이 상충하는 상황에서 건축물 상층부 공간 구성을 합리화하는 방향에 대한 모색이 필요하다.

NCS2 : 건폐율, 대지안의 공지 적용 방식에 대한 재고

10미터 폭원의 상업가로(방이시장)인 NCS3에 면한 모든 건축물들은 도로에 접해서 배치되어 있는데, 건축물 측면 이격공간이 영업 공간으로 활용되어 피난 통로나 채광 등 규제 본래의 취지를 달성하지 못하고 있다. 또한 각 건축물이 건폐율 최대 한도에 가깝게 건축된 상황에서 건폐 면적이 법적 기준을 초과하는 상황이 초래된다. 특히 일반주거지역 내 상업가로는 필지 규모가 작기 때문에 영업 공간을 최대한 확보하려는 현실 수요가 상존한다고 볼 때, 근린생활시설에서 저층부 공간을 효율적으로 이용할 수 있도록 건폐율, 대지안의 공지 적용 방식에 대한 제고가 필요하다.



[그림 6-69] 도시건축규제 합리화 단위로서의 가로 : 방이동

② 형태지역 구분 방식의 확대 적용 가능성 검토

본 연구의 심층조사 대상 지역과 같은 토지구획정리사업으로 조성되어 유사한 도시구조를 갖는 지역을 대상으로 도시구조 현황과 건축물 주용도 분포를 분석하여 심층조사 대상 지역과 유사한 형태지역이 존재하는 가를 검토하였다⁷⁴⁾.

• 화양동 일대

1967년부터 1972년 사이에 시행된 ‘화양토지구획정리사업’을 통해 건국대학교를 사이에 두고 양쪽에 주거지역이 조성되었다. 본 연구의 심층조사 대상지는 건국대학교의 서쪽에 위치한 주거지인데, 대학교 동쪽에 위치한 주거지역 역시 가로체계와 필지구조 등 도시구조 측면에서 조사 대상지와 유사한 성격을 갖는다.

가로 위계

건국대학교 동측 주거지역은 심층조사 대상지역과 마찬가지로 간선도로로 둘러싸인 블록 내부에는 격자형으로 이루어진 6~8미터 폭의 소로들에 의해 가구가 구분되고 남북방향으로 긴 세장비를 갖는 6열 이상의 가구에는 내부 필지로 접근하기 위한 세가로들이 발달해 있다.

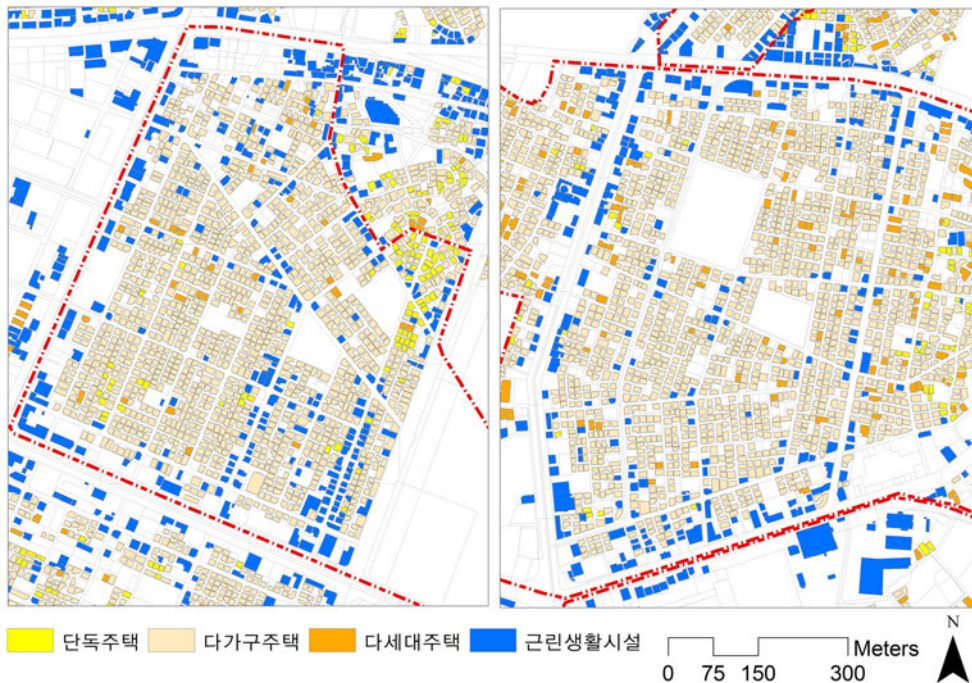


[그림 6-70] 화양토지구획정리사업지구 도시구조 현황

74) 심층조사에서 도출한 형태지역은 건축물의 용도, 규모, 배치, 매스, 저층부구성 현황을 분석하여 도출한 건축유형 입지 현황을 분석한 결과였으나, 확대 적용 가능성에 대한 검토는 건축유형 결정의 중요 요인이라고 볼 수 있는 건축물 주용도만을 고려하여 진행하였다.

건축물 주용도 분포

화양동 토지구획정리사업지구 전체의 건축물 주용도⁷⁵⁾ 중 단독주택, 다가구주택, 다세대주택과 근린생활시설 용도 분포를 보면 간선도로로 둘러싸인 블록 내부에서는 연 구 심층조사 대상지와 건국대학교 동측 주거지역의 주용도 분포 현황이 유사한 양상으 로 나타나는 것을 확인할 수 있다. 가구 내부에는 주로 단독주택 또는 다가구주택이, 가 구 외곽에 위치하는, 가구 내부보다 상대적으로 크기가 큰 필지에는 다세대주택들이 입 지하고 있다. 간선도로변, 블록 내부 주거지역 내 남북방향 소로를 따라 근린생활시설들 이 분포된다.



[그림 6-71] 화양동 심층조사지역(좌)와 건국대학교 동측 주거지역(우)의 건축물 주용도 분포 현황

형태지역 구분 : 심층조사 대상지역과 유사한 도시구조를 갖는 주거지역에서 건축 물 주용도 분포가 비슷한 입지 패턴을 보인다는 사실을 볼 때, 심층조사지역에서의 건 축유형 분포 현황 결과를 바탕으로 도출한 형태지역(주거가로RS2', 동서방향 근린생활가 로 NCS2, 남북방향 근린생활가로 NCS3 등) 구분과 형태지역별 규제 차별화 방식을 도 시구조가 유사한 지역에 대해서 적용하는 것이 가능하다고 예측할 수 있다.

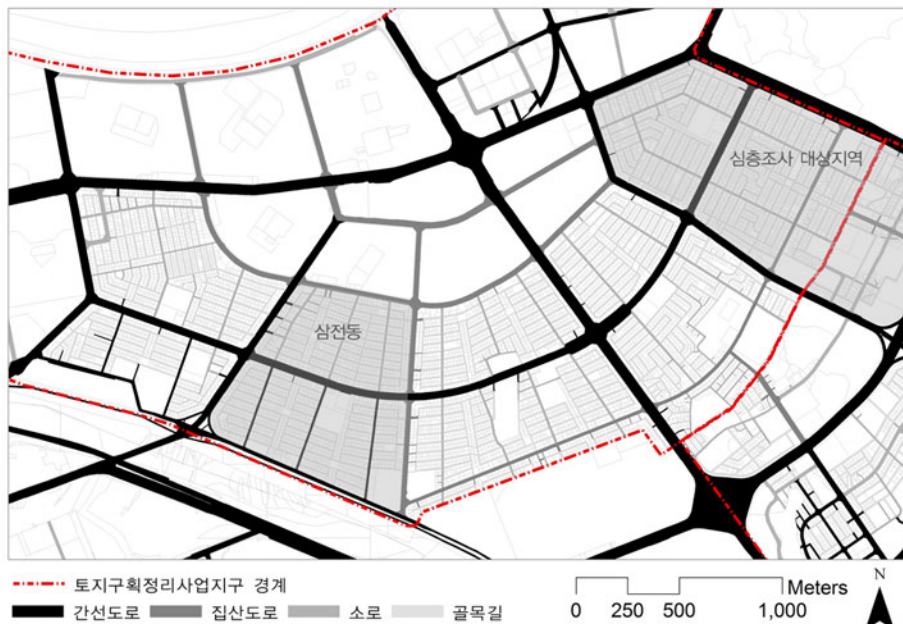
75) 새주소지도 GIS기본도의 용도코드 자료 활용

- 방이동 일대

1974년에서 1986년 사이에 시행된 잠실지구 토지구획정리사업을 통해 심층조사대상지역을 포함하여 전체 면적 11,223,191㎡에 이르는 광범위한 지역에 주거지역이 조성되었는데, 한강변에 위치한 주거지역은 아파트 지구로 조성되고 남쪽 지역은 개별 필지들로 이루어진 주거지역으로 조성되었다.

가로 위계

아래 그림에서 보는 바와 같이 중·소규모 주택들을 위한 주거지역은 격자형 도로 체계를 갖추고 있으며, 블록 내부는 6~8미터 폭의 소로와 골목길에 면해 2열 가구들로 구성되어 있고 개별 필지는 대부분 장방형 형태이다. 이러한 도시구조 특성은 심층조사 대상지역인 방이동뿐만 아니라 송파1동, 석촌동, 삼전동 등에 공통적으로 나타난다.

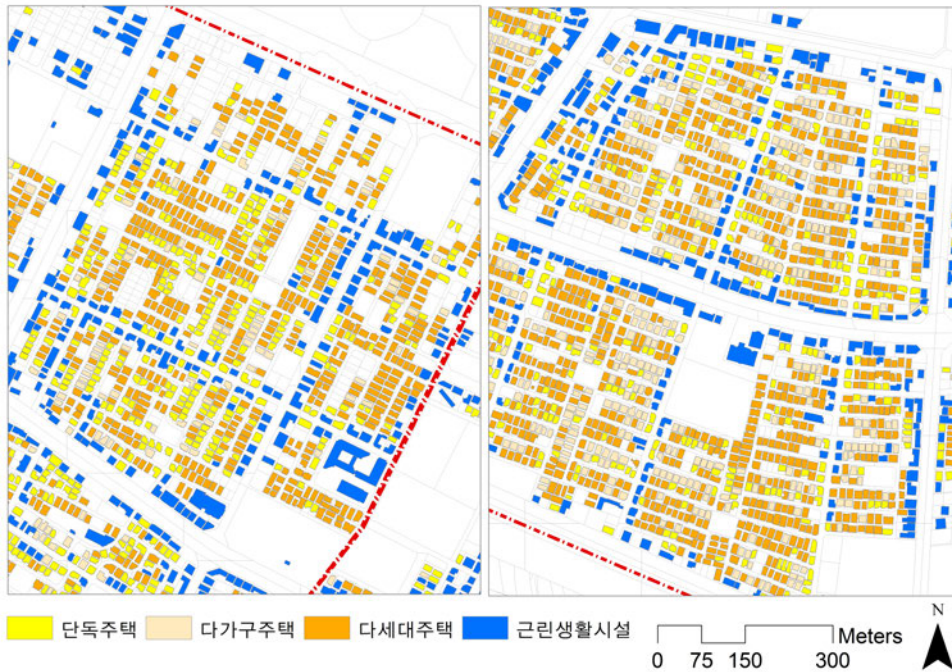


[그림 6-72] 잠실 및 가락 토지구획정리사업지구 도시구조 현황

건축물 주용도 분포

유사한 도시구조로 이루어진 이들 지역에서는 건축물 주용도 역시 유사한 입지 패턴을 갖는데, 아래 그림의 방이동과 삼전동 건축물 주용도 분포에서 보는 바와 같이 2열 가구 내부에는 대부분 단독·다가구·다세대주택이 입지하고 주거지역 내부를 관통하는 연결도로를 따라 근린생활시설이 입지하고 있다. 6열 가구 외곽으로 다세대주택이

점적으로 입지하는 화양동과 달리 2열 가구로 이루어진 이들 지역에서는 다세대주택이 6미터 도로를 따라 광범위하게 분포한다.



[그림 6-73] 방이동 심층조사지역(좌)과 송파구 삼전동(우) 일대 건축물 주용도 분포 현황

형태지역 구분

방이동 심층조사 결과 주거가로 RS1~4와 근린생활가로 NCS2~3로 구별되는 형태 지역을 도출하였다. 주거시설과 근린생활시설 분포 양상을 볼 때, 잠실지구 내 소규모 필지로 이루어진 삼전동과 석촌동, 송파1동 등의 지역에서도 유사한 성격을 갖는 형태 지역이 존재하는 것으로 판단되며, 이들 지역에 대해서는 형태지역 기반의 도시건축규 제 차별화 방식이 유효하게 작동할 것으로 예측할 수 있다.

2) 기존 도시건축규제 방식과의 비교

① 일반적 규제 : 종세분에 의한 용도지역 구분

• 종세분화 원칙

분석 단위⁷⁶⁾ : 주거지역 종세분화를 위한 분석의 기본 단위는 블록(block)이다. 서울시는 종세분화를 위한 분석 단위 설정의 첫 번째 원칙은 ‘도로에 의한 구분’으로서 6미터 이상 도로로 경계를 구분한다. 이 외에 도시계획사항에 의한 구분, 도시계획사업 구역에 의한 경계, 대규모 시설에 의한 경계, 지형·지물에 의한 경계, 주택유형에 의한 구분 등의 기준이 있으나⁷⁷⁾ 기본적으로 도로로 둘러싸인 ‘블록’을 단위로 조사 자료를 구축한다.

분석 지표 : 종세분은 분석단위인 블록별로 입지특성, 용도혼재도, 개발밀도 자료를 바탕으로 이루어지는데, 입지특성은 역세권이나 간선도로와의 위치 관계, 용도혼재도는 비주거용도 비율, 개발밀도는 블록 내 건축물들의 용적률과 층수 분포를 기준으로 한다.

[표 6-32] 분석 지표별 종세분화 적용 기준

	제1종	제2종		제3종
		7층	12층	
입지특성·용도혼재도	비주거계 비율이 20% 미만인면서, 비역세권, 간선도로에 접하지 않는 경우	역세권에 포함되거나 간선도로에 인접하지만 용도혼재도 비주거계 비율이 20%미만인 경우 비주거계 비율 20%이상 40%미만인 경우 비주거계 비율이 40%이상 60%미만인면서, 비역세권이고 간선도로에 접하지 않는 경우		비주거계 비율이 60% 이상을 차지하는 경우, 비주거계 비율이 40% 이상이지만 역세권에 포함되거나 간선도로에 인접
용적률분포	용적률 150% 이하인 건물이 블록 내 총건물의 90%이상 차지할 경우	용적률 200% 이하인 건물이 블록 내 총건물의 90%이상 차지할 경우		용적률 200%를 초과하는 건물이 블록 내 총건물의 10%를 초과할 경우
층수분포	4층 이하인 건물들이 블록내 총건물의 90% 이상을 차지할 경우	7층 이하인 건물들이 블록내 총건물의 90% 이상을 차지할 경우	12층 이하인 건물들이 블록내 총건물의 90% 이상을 차지할 경우	13층 이상인 건물들이 블록내 총건물의 90% 이상을 차지할 경우

* 서울특별시(2003), 「일반주거지역 세분화 매뉴얼」, 서울특별시, pp.55-67의 내용을 재정리

76) 서울특별시(2001), 「일반주거지역 세분화 매뉴얼」, 서울특별시

77) 일반주거지역 세분화 조사를 위한 분석단위 설정 기준은 아래 표와 같다.

분석단위(block) 설정 기준	세부 내용
도로에 의한 구분	6미터 이상 도로에 의해 경계 구분 간선도로변 이면도로, 간선도로변 대규모 블록의 경계, 아파트단지 경계에 대해서는 6미터 미만 도로라 하더라도 블록구분의 경계로 함
도시계획사항에 의한 구분	용도지역, 용도지구에 의한 경계
도시계획사업 구역에 의한 경계	주택재개발구역, 도심재개발구역, 지구단위계획구역 등
대규모 시설에 의한 경계	대규모 도시계획시설 및 비주거용도 시설
지형·지물에 의한 경계	도로가 아닌 하천이나 철도 등의 물리적 요소가 있을 경우
주택유형에 의한 구분	공동주택단지와 일반주택지가 연결하여 있을 경우

* 서울특별시(2003), 「일반주거지역 세분화 매뉴얼」, 서울특별시, pp.48-49의 내용을 재정리

규제 단위(종세분 경계) 설정

지역·지구 차원에서 지표에 따라 제1,2,3종을 판정한 후 조정을 거쳐 세분화 지역을 최종 결정하는데, 분석 단위가 도로로 둘러싸인 블록이기 때문에 종세분은 도로를 경계로 설정된다.

- 형태지역 구분 방식과의 비교

구역 구분 방식 : 일반주거지역 종세분화는 양적 지표에 의한 블록 단위 분석 결과로 이루어지는 방식인데 반해, 형태지역은 주거지역 내에 중·소규모 건축유형을 구분하고 유형별 분포 특성을 규명함으로써 형태적 동질성을 갖는 지역을 도출하는 방식이다. 아래 그림은 화양동과 방이동 지역의 용도지역 구분 현황과 본 연구에서 도출한 형태지역을 동시에 나타낸 도면인데, 동일한 용도지역(ex.제2종 일반주거지역) 내에서 서로 다른 용도의 건축유형이 밀집하여 분포하는 형태지역들이 존재하며, 경우에 따라서는 서로 다른 용도지역이 만나는 경계부에 위치한 가로임에도 불구하고 동일한 건축유형이 분포하는 형태지역이 형성되어 있음을 알 수 있다.



[그림 6-74] 화양동 : 종세분화에 의한 용도지역 구분과 형태지역



[그림 6-75] 방이동 : 종세분화에 의한 용도지역 구분과 형태지역

규제 차별화 방식 : 일반주거지역 종세분화는 세분화한 용도지역에 따라 허용 용도와 건폐율·용적률을 차등적으로 적용하는 제도이다. 그러나 형태지역에서의 도시건축 규제 실효성 분석 결과 동일한 건폐율·용적률이 적용되는 용도지역 내에서도 실제 건축물 용도 분포에 따라 건폐율·용적률을 합리화하고 도로높이제한, 일조제한, 대지내공지 등 건축규제를 차별화할 필요성이 제기되었다.

② 지구적 규제 : 용도지구와 지구단위계획 등

- 용도지구

규제 단위(구역 경계) 설정

용도지구는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 규정하는 용도지구와 지자체의 도시계획조례에서 추가적으로 지정할 수 있는 용도지구⁷⁸⁾가 있는데, 시가지에 주로 적용되는 용도지구로 미관지구가 있다. 미관지구는 중심지미관지구, 역사문화미관지구, 일반미관지구가 있는데, 대부분 간선도로를 따라 일률적으로 지정된다.

78) 서울시의 경우 지자체 조례로 '문화지구'를 신설하여 지정하였다.

규제 차별화 방식

미관지구 내에서의 건축제한은 용도, 건축물 높이, 건축선 후퇴부 관리로 구분된다. 유형별 행위 제한은 아래 표에서 보는 바와 같이 허용 용도 일부와 높이를 제외하면 차이를 보이지 않으며, 지구 지정 현황을 보면 일률적으로 건축선을 3미터 후퇴시키는 경우가 대부분이다.

[표 6-33] 미관지구내에서의 건축제한(서울시)

구분		건축제한 내용(서울시 도시계획조례)		
		용도	건축물 높이	건축선 후퇴부 등의 관리
미 관 지 구	중심지	불허용용도 ⁷⁹⁾ 규정	-	-후퇴부: 공작물·담장·계단·주차장·화단·영업과 관련된 시설물 설치 금지(예외: 출입금지위한 블라드 등, 조경위한 식수, 공공보행환경 개선 위한 시설물 설치 시, 심의 거친 경우)
	역사문화	중심지 용도+위락시설	4층 이하 (심의 통해 6층 이하)	-전면부: 미관저해시설 설치금지(미관저해시설: 차면시설·세탁물건조대·장독대·철조망·굴 뚝·환기시설·외부계단 등)
	조망가로	중심지 용도+위락시설	4층 이하 (심의 통해 8층 이하)	
	일반	중심지와 동일	-	

• 지구단위계획

규제 단위(구역 경계) 설정

2장 지구단위계획 지정 현황에서 밝힌 바와 같이 지구단위계획은 일반상업지역과 준주거지역, 제3종 일반주거지역에 지정되는 경우가 많은데, 구역 지정은 대부분 가로를 경계로 하여 블록 단위로 이루어진다. 도시설계(건축법), 상세계획(도시계획법) 등 지구 단위계획 이전에 도입되었던 지구적 규제 수단에서도 마찬가지로 구역 구분의 기준은 '가로로 둘러싸인 일단의 지역'으로 규정되어 있었으며, 지구단위계획도 가로를 중심으로 구역이 설정되는 경우가 대부분이다. 화양동과 방이동 지역의 지구단위계획들 역시 블록 외곽의 일반상업지역과 준주거지역을 중심으로 수립되어 있으며, 블록 내부에 수립되는 경우는 공동주택 건설을 위한 경우가 유일하다.

79) 제2종근린생활시설중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 의료시설중 정신병원과 격리병원, 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설중 위험물저장소, 자동차관련시설(주차장은 제외), 동물 및 식물관련시설중 축사·가축시설 ·도축장·도계장, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 교정 및 군사시설중 교정시설 및 보호관찰소 등의 범죄자의 갱생·보육 ·교육 및 보건 등의 용도에 쓰이는 시설 및 소년원 및 소년분류심사원, 묘지관련시설은 건축 불가

규제 차별화 방식

대상 지역에 수립된 지구단위계획에서 규정하는 사항은 건폐율, 용적률과 높이 등 건축물의 규모와 관련된 사항이 주를 이루며, 건축선은 간선도로(3미터)와 이면도로(1미터)로 나뉘어 일률적인 기준이 적용된다. 일조제한이나 대지안의 공지 등 건축기준에 대한 세부 지침이 마련되어 있는 경우는 없는 것으로 나타났다.

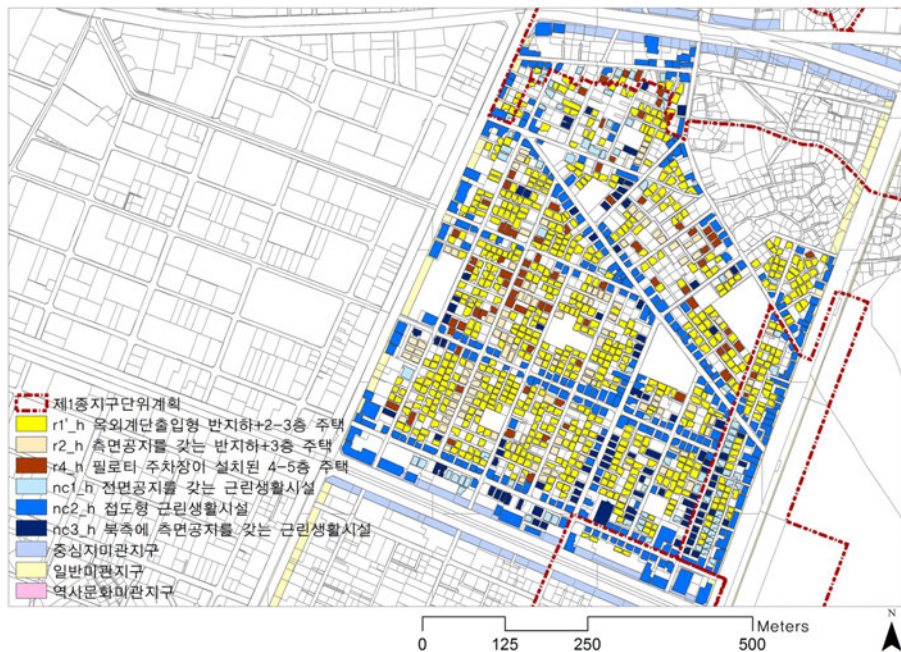
- 형태지역 구분 방식과의 비교

규제 단위(구역 경계) 설정

공통적인 건축계획적 특성과 변형 경향을 갖는 건축유형들의 입지 패턴을 분석하여 도출한 형태지역 구분 방식은 지구적 규제 수단의 블록 단위 구역 설정 방식과 차이를 보인다. 화양동과 방이동의 지구단위계획 수립 현황을 보면 형태적 동질성을 갖는 형태지역이 지구단위계획에 의해 서로 다른 규제 지역으로 구분되는 사례가 빈번하게 발생하는 것을 알 수 있다.

규제 차별화 방식

건폐율과 용적률 등 밀도를 차별적으로 적용하는 것 외에 건축행위에 대한 제한은 용도지역과 지구단위계획 모두 건축선 지정이 주요 규제 수단으로 활용되고 있다.



[그림 6-76] 화양동 용도지구 및 지구단위계획 지정 현황

본 연구에서의 형태지역별 도시건축규제 실효성 분석 결과에 따르면 형태지역에 따라 건폐율 규정, 용적률과 높이제한과의 관계, 일조제한 등을 차별적으로 적용할 것이 요구되는 바, 본 연구 분석 결과를 향후 지구적 규제에서의 규제 차별화 방향 설정에 적용한다면 지역의 공간 이용 수요에 보다 효율적으로 대응할 수 있을 것이다.



[그림 6-77] 방이동 용도지구 및 지구단위계획 지정 현황

3) 현행 도시건축규제에서 형태지역 구분 방식 적용 가능성

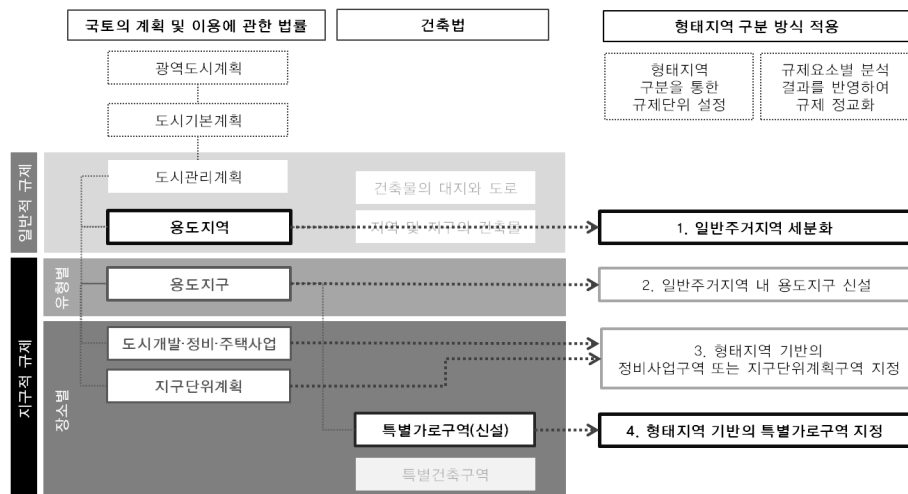
형태지역 구분을 통한 도시건축규제 방식은 ‘대상 지역에 존재하는 주요 건축유형을 도출하고 이들 건축유형들의 분포 패턴을 파악하여 동질적 성격을 갖는 지역을 찾아낸 후 이 공간 단위별로 현실 수요를 반영하여 도시건축규제를 정교화하는 방식’이라고 요약할 수 있다. 형태지역 구분 방식은 현행 도시건축규제 체계 내에서 주거지역 세분화, 새로운 용도지구 지정, 정비사업 또는 지구단위계획의 공간 단위 설정, 특별가로구역 지정 및 건축기준 배제·완화 방향 설정 과정에서 활용될 수 있을 것이다.

우선 현재 제1·2·3종으로 구분된 일반주거지역 내에서 근린생활가로와 같이 다른 지역과 구별되는 고유의 특성을 갖는 지역을 별도의 용도지역으로 구분할 수 있을 것이다. 화양동과 방이동 일대의 형태지역 분석 결과가 화양지구와 잠실지구 등 유사한 도

시구조를 갖는 지역에서 비슷한 패턴으로 반복된다는 사실은 형태지역이 하나의 용도지역으로 작동할 수 있는 가능성을 보여준다. 형태지역은 유형별 지구 규제 수단임과 동시에 일반적 규제의 성격을 함께 갖는 용도지구 제도에도 적용 가능하다.

주거지 정비에 있어서 주된 고민은 어떤 기준에 따라 구역을 지정하느냐는 문제이다. 화양동의 형태지역 분석 결과는 하나의 가구 내에 다수의 형태지역이 존재하며 이들 형태지역의 변화 속도가 서로 다르다는 사실을 보여준다. 필지 단위의 변화가 중시되는 기성주거지 관리 시대에 있어서 블록 단위로 노후건축물 비율을 산정하여 정비 대상 구역을 정하는 방식은 변화의 속도가 다른 지역들을 일괄적으로 정비할 수밖에 없게 한다. 형태지역 구분 방식은 향후 주거지역 관리를 위한 정비사업 및 지구단위계획 구역을 지정하는 데에 기준으로 작용할 수 있을 것이다.

일반주거지역 내에서 근린생활시설 건축유형은 선적으로 분포하는 경향이 강하게 나타나며 주거시설 건축유형 역시 가로 여건에 따라 상이한 형태지역을 형성하는 경우가 많다. 특별가로구역은 도시형태 구성요소인 가로 단위로 공간을 관리하는 수단이므로 본 연구에서 제안하는 형태지역 구분 및 규제 정교화 방식을 직접적으로 적용할 수 있는 가능성이 높다.



[그림 6-78] 현행 도시건축규제에서 형태지역 구분 방식 적용 가능성

VII. 결 론

1. 연구 결론 및 도시설계에의 함의

1) 연구 결론

본 연구는 기성시가지 관리가 중요시되는 시점에서 도시건축규제가 필지 단위의 자발적인 건축 행위에 영향을 미치는 주요 요인 중 하나라는 전제 하에, 도시건축규제가 일반주거지역 내 중·소규모 건축유형의 형성과 변화에 미친 영향에 대한 이해를 바탕으로 보다 세분화되고 정교하나 도시건축규제 방향을 설정하기 위한 논거를 마련하는 것을 목적으로 진행되었다. 이를 위해 일반주거지역에서의 도시건축규제 적용 현황을 분석하여 문제 양상을 유형화함으로써 규제 단위를 설정하고자 하는 연구 문제를 상정하였으며, 도시건축규제가 건축유형의 형성과 변화에 미친 영향을 파악하고 이들의 집합 논리를 분석하는 작업을 수행하였다. 연구를 통해 도출한 결론은 다음과 같다.

- 일반주거지역 주요 건축유형의 형성 및 분포 특성에 대한 이해 : 형태지역 형성

용도지역상 일반주거지역은 ‘편리한 주거환경을 위하여 필요한 지역’으로서 건축물 규모(저층, 중층, 중고층)에 따라 1,2,3종으로 세분되는데⁸⁰⁾, 연구 대상지역인 광진구 화양동 일대와 송파구 방이동 일대는 대로변 상업지역과 준주거지역, 제3종 일반주거지역을 제외한 지역이 제2종 일반주거지역으로 지정되어 동일한 밀도 기준과 건축규제의 적용을 받는다. 본 연구에서는 도시건축규제가 일반주거지역의 주거시설과 근린생활시설 주요 건축유형의 형성과 변화에 영향을 미쳤으며, 동일 용도지역 내에서 이들 유형은 필지 규모와 가로 특성 등 도시형태적 여건에 따라 분포 양상에 차이를 보임을 확인하였다. 즉 도시형태적 여건에 따라 특정 용도 건축유형이 밀집하여 분포하면서 하나의 용도지역으로 지정되어 있는 일반주거지역 내에서 서로 다른 용도의 건축물들이 일종의 ‘형태지역(morphological region)’을 형성한다고 볼 수 있다. 주거시설의 경우 도시건축규제 변화에 따라 건축유형이 변화하므로 건립 시기에 따라 형태지역이 구분되며(주거가로 RS1~RS4), 근린생활시설은 가로 성격에 따라 도시건축규제에 대응하는 방식이 변화하면서 서로 구별되는 형태지역을 형성한다(근린생활가로 NCS1~NCS3).

80) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조(용도지역의 세분) 참조. 제1종 일반주거지역은 ‘저층주택’, 제2종 일반주거지역은 ‘중층주택’, 제3종 일반주거지역은 ‘중고층주택’을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위해 필요한 지역에 지정하도록 규정하고 있다.

- 형태지역별 도시건축규제 실효성 분석 및 문제 도출

형태지역별 도시건축규제 실효성 분석 결과, 도시건축규제는 건축물의 배치와 매스, 저층부 구성에 영향을 미치므로 건축·도시환경 형성에 영향을 미치고 있음을 확인하였다. 주거가로인 경우 동일한 도시구조 내에서 건축유형의 밀도와 규모가 점차 높아지면서 건축계획에 미치는 도시건축규제의 영향은 더욱 커진다. 주거시설은 도시건축규제가 변화하면서 법적 한도 내에서 최대의 효율성을 추구하는 형식을 취하게 되며, 이러한 유형이 밀집해서 분포하면서 주거지역 환경을 변화시키고 있다. 근린생활가로에서는 지하층 정의나 필로티 관련 규정과 같은 건축규제 변화의 영향이 적게 나타나는데, 오히려 가로와 접하는 지상층 면적을 최대화하기 위한 불법 점유 현상이 다수 나타난다. 도시건축규제의 영향에 따른 건축유형의 형성과, 현실 수요에 대응하기 위한 변형이 형태지역 단위에서 일관된 방향으로 나타난다는 점은 이러한 공간 단위가 도시건축규제를 보다 정교하고 세분화하기 위한 단위가 될 수 있음을 보여준다.

- ‘형태지역’을 도시건축규제 단위로 상정

Madanipour(1996:156-7)는 도시건축규제 변화는 두 방향에서의 압력에 따라 이루어지는데, 이 때 두 방향은 양적 성장과 효율적인 개발을 위해 규제를 완화하고 지역에 대한 고려를 최소화하는 하향적인 움직임과 이용자·거주자의 수요에 맞춰 유연하고 세밀한 규제를 필요로 하는 상향적인 요구를 의미한다. 이제까지 일반주거지역에서의 도시건축규제 변화는 주거 용도에 초점이 맞춰져 있었으며 지하층·바닥면적·높이 산정 기준이 개정되면서 결과적으로 주택 공급을 촉진하는 효과를 가져왔다. 본 연구에서는 동일 도시구조 속에서 건축 밀도가 상승하면서 도시건축규제에 따른 공간 왜곡이 일어나고 현실 수요에 따라 도시건축규제의 한도를 넘어서는 불법 증축 현상이 나타나는 등 현실 수요와의 괴리에 따른 문제점들이 발생하고 있음을 확인하였다. 이는 일반주거지역에서의 도시건축규제 변화가 Madanipour(1996)가 언급한 ‘아래로부터의 요구’를 수용하는 데에 한계가 있었음을 보여주며, 도시건축규제에서 건축물의 실제 용도와 도시형태적 여건에 대한 고려가 함께 이루어져야 한다는 사실을 보여준다. 본 연구에서 도출한 ‘형태지역’은 현실 수요에 대응하여 도시건축규제를 합리화할 수 있는 규제 단위가 될 수 있을 것이다.

2) 도시설계에의 함의

대상 지역에서 긴 시간에 걸쳐 형성된 다양한 건축유형들이 특정 도시형태적 여건을 갖는 지역에 밀집하여 분포되면서 형성되는 형태지역은 고유의 건축·도시환경 특성을 가지며 다른 지역과 구별되는 공간 이용 수요가 존재한다. 이러한 형태지역 개념은 향후 기성주거지를 효율적으로 관리하기 위한 공간 단위를 설정하는 데에 중요한 논거가 될 수 있다. 6장에서 제안한 바와 같이 형태지역 개념은 주거지역 세분화, 새로운 용도지구 지정, 정비사업 또는 지구단위계획 구역 설정, 특별가로구역 지정 및 건축기준 유연화 방향 설정 과정에 적용될 수 있을 것이다.

기성주거지 관리에 대한 사회적 관심이 증가하면서 생활권계획, 마을만들기, 디자인 가이드라인, 경관협정, 주민약속 등 다양한 위계의 도시관리수단이 도입되어 실제에 적용되고 있다. 이 과정에서 어떻게 구역 경계를 설정하고 어떠한 방향으로 관리해 나갈 것인가의 문제가 제기되는데 본 연구에서 시도한, 아래로부터 시작하는 형태지역 도출 과정이 하나의 방법론으로 활용될 수 있을 것이다.

2. 연구의 한계 및 향후 과제

본 연구는 일반적인 주거지역에서 나타나는 도시건축규제의 영향을 분석하기 위해 토지구획정리사업으로 조성된 광진구 화양동 일대와 송파구 방이동 일대의 간선도로로 둘러싸인 격자형 주거 블록을 대상으로 진행되어 탐색적 연구의 성격을 가지며, 연구 결과를 일반화하기 위해서는 보다 많은 사례지역에 대한 조사와 분석이 뒤따라야 할 것이다. 2012년에 구축된 자료를 바탕으로 분석을 진행하였으나, 2000년대 후반 이후 건축물에 대한 자료가 누락된 경우가 많아서 도시형생활주택 등 최근에 도입된 주택유형에 대한 분석이 이루어지지 못한 점, 중·소규모 건축물의 건축계획에 큰 영향을 미치는 주차장법 등 관련 법제에 대한 고려가 미흡했던 점 또한 본 연구의 한계이다.

Marshall(2011;237-8)은 저서 「도시규제와 계획Urban Coding and Planning」의 결론에서 ‘가로기반도시계획(street-based urbanism)’ 개념을 제안하면서, 도로와 공공공간, 가로변 건축물로 이루어지는 통합적 공간을 조닝의 단위로 설정할 수 있으며 용도 분포를 고려한 가로 단위 규제가 민간과 공공의 이익을 중재할 수 있는 제도적 수단이 될 수 있을 것이라고 주장하였다. 일반주거지역을 대상으로 한 후속 연구들을 통해 다양한 유형의 형태지역의 현황과 문제를 확인하는 작업이 이어진다면 향후 도시건

축규제 개선방향 설정에 기여할 수 있을 것이다. Kropf(Marshall,2011)는 도시와 건축에 대한 구체적인 지식들이 연속성과 변화를 수용할 수 있는 규제를 설계(formulate)하는데에 기여한다는 점을 강조하는데, 건축유형 문제에서 시작하여 미시적 차원에서 도시 건축규제 작동 현황을 고찰한 본 연구가 우리나라 일반주거지역 관리 방향을 설정하는데에 기여할 수 있기를 기대한다.

참고문헌

- 고덕균·전상훈(2005), “일반주거지역 종세분화에 따른 건축허가 특성분석”, 「도시행정학보」, v.18 n.2, pp.3-22.
- 고세범(2013), 「소단위 아파트 개발에 의한 주거지 형태의 변화 : 서울시 토지구획정리사업지구를 중심으로」, 서울대학교 박사학위논문.
- 권영덕·장남종(1996), 「서울시 용도지역 세분화 기준설정 연구」, 서울시정개발연구원.
- 김도년·임희자·이성창(2010), “도시형 타운하우스를 도입한 블록단위 정비 모델 개발 및 실현방안 연구”, 「대한건축학회논문집 계획계」, v.26 n.1, pp.25-34.
- 김성홍(2004), “근현대건축의 모폴로지 이론과 건축설계”, 「건축역사연구」, 제13권 4호, 통권40호, pp.89-105.
- 김성홍(2009), 「도시건축의 새로운 상상력」, 현암사.
- 김성홍(2011), 「길모퉁이 건축」, 현암사.
- 김일현·김광우·정창무(2006), “미국과 우리나라의 용도지역제의 비교를 통한 유연한 용도지역제 도입에 관한 연구 - 서울시와 뉴욕시 조례 비교를 바탕으로”, 「대한국토도시계획학회 정기학술대회 논문집(2006-11)」, pp.1,299-1,308.
- 김용성·이희정(2005), “외국 용도지역 사례분석을 통한 우리나라 용도지역제 제도개선방향 연구”, 「대한국토도시계획학회 정기학술대회 논문집(2005-11)」, pp.97-105.
- 김진애(1991), 서울성 : 도시문화시대의 서울을 기리는 책, 서울포럼.
- 김진희(2011), 「서울 1960~70년대 도시계획에서 「잠실지구종합개발기본계획」의 의미」, 서울시립대학교 박사학위 논문.
- 노병덕(2010), 「한옥주거지 용도변화의 형태학적 해석 -전주 교동·풍남동을 중심으로-」, 서울대학교 박사학위 논문.
- 대한국토·도시계획학회(2006), 「토지이용계획론」, 보성각.
- 박기범(2005), 「주택관련법제에 따른 주거지 변천에 관한 연구」, 서울시립대학교 박사학위 논문.
- 박기범·최찬환(2003a), “건축법규 변화에 따른 다가구주택의 특성에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집 계획계」, v.19(4), pp.75-82.
- 박기범·최찬환(2003b), “건축제도 변화에 따른 일반주거지 도시조직에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집 계획계」, v.19(10), pp.69-76.

- 박기범·최찬환(2005), "강남 단독주택지역 변화의 법제적 해석", 「대한건축학회논문집 계획계」, v.21(7), pp.73-82.
- 방재성(2011a), 「서울시 주거지 경관변화에 미친 개발관련 법제의 영향」, 서울대학교 박사학위 논문.
- 방재성(2011b), "단독주택지 주택유형 변화에 미친 개발관련 법제의 영향", 「대한건축학회논문집 계획계」, v.27 n.12, pp.285-295.
- 백선영(2012), 「한옥 멸실의 유형형태학적 해석 : 서울 한옥주거지의 1970년 이후 변화를 중심으로」, 서울대학교 박사학위 논문.
- 송인호(1990), 「도시형한옥의 유형연구-1930년~1960년의 서울을 중심으로-」, 서울대학교 박사학위 논문.
- 서수정·임유경(2009), 「기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안」, 건축도시공간연구소.
- 서울시정개발연구원(2009), 「서울의 도시형태 연구」, 서울시정개발연구원.
- 서울특별시(1990), 「서울토지구획정리백서」, 서울특별시.
- 서울특별시(2003), 「일반주거지역 세분화 매뉴얼」, 서울특별시.
- 서울특별시(2007), 「서울시 일반주거지역 종별 관리방안 연구」, 서울특별시.
- 서울특별시 도시계획국(2013), 「서울시, 미래 100년 도시계획 토대 마련한다.」, 도시계획국 발표자료(2013.04.01).
- 성은영(2002), 「단독주택지내 다가구·다세대주택의 합리적 배치에 관한 연구 -강남구 논현1동 논현초등학교 일대 주거지를 중심으로-」, 한양대학교 석사학위 논문.
- 오세원(2012), 「기성시가지 주거지역 관리를 위한 지구단위계획의 적용결과 분석과 개선방안 연구」, 서울대학교 박사학위 논문.
- 오세원·김현철(2010), "서울시 일반주거지역의 건축물 규모와 형태관리 효과 연구 - 관악구 대학동 지구단위계획수립지역의 1면접도 대지를 중심으로", 「대한건축학회 논문집」, v.26(9), pp.45-56.
- 윤용석·양우현(2010), "도시 주거지의 부지여건별 개발방법과 주택형식 제안 -광주광역시 사례 연구-", 「한국주거학회논문집」 vol.21, no.6, pp.143-154.
- 윤용석(2013), 「역세권 저층 주거지의 상업화 특성 분석」, 중앙대학교 박사학위 논문.
- 윤희경(2011), 「건축법·조례 해설」, 기문당.
- 이경찬·류광남(2002), "형태단위구역 개념을 활용한 군산의 근대도시화과정 해석", 「한국건축역사학회 춘계학술발표대회 논문집」, pp.19-30.

- 이경찬·황경택·홍환성(2005), “군산 근대 시가지 경관의 형태적 특성과 보존방향에 관한 연구”, 「대한국토도시계획학회 정기학술대회 논문집」, pp.537-551.
- 이경찬·허준(2005), “군산의 근대도시발달과정과 도시조직의 변화 유형에 관한 형태학적 연구”, 「한국조경학회지」 vol.32, no.6, pp.36-51.
- 이소연(2012), 「필로티형 다세대주택 밀집지역의 가로환경이 보행자의 체감위험에 미치는 영향 -송파구 잠실본동을 중심으로 한 비교사례 연구-」, 서울대학교 석사학위 논문.
- 이승지·박진희·이상규·이상호(2012), “도시설계지침으로서 형태기반코드(Form-Based Code)의 계획적 특성 및 적용 가능성 연구”, 「서울도시연구」 제13권 제4호, pp.21-37.
- 이정은(2007), 「서울 단독주택지역의 주거환경 변화에 관한 연구 -광진구 구의동 사례를 중심으로-」, 서울대학교 석사학위 논문.
- 이정형·조승연(2011), “도시디자인 규제수법으로서 형태기반코드에 관한 연구”, 「한국도시설계학회지」 12(3), pp.77-90.
- 이현정(2009), 「용도지역변경에 따른 주거지 경관변화 연구」, 서울시립대학교 박사학위 논문.
- 이희정(2000), 「도시계획법 개정 관련 서울시 용도지구 재정비 방안 연구」, 서울시정개발연구원.
- 이희정·김기호(2001a), “서울시 일반주거지역 세분을 위한 주거지 밀도분포 특성 연구 (1) - 일반주거지역 밀도결정요인 분석을 중심으로”, 「국토계획」, v.36(5), pp.73-88.
- 이희정·김기호(2001b), “서울시 일반주거지역 세분을 위한 주거지 밀도분포 특성 연구 (2) - 지구단위 건축밀도 분포패턴과 특성분석을 중심으로”, 「국토계획」, v.37(5), pp.161-176.
- 임유경·이진민(2013), 「가로단위 공간관리 수단으로서의 특별가로구역 제도 연구」, 건축도시공간연구소.
- 임유경·임강륜(2012), 「근린생활환경 향상을 위한 건축물 규제 개선 기본방향 연구」, 건축도시공간연구소.
- 임유경·진현영(2011), 「건축의 품격 향상을 위한 건축물 형태규제 개선방안 연구」, 건축도시공간연구소.
- 임창복(1989), 「한국 도시 단독주택의 유형적 지속성과 변용성에 관한 연구」, 서울대학교 박사학위 논문.
- 임창복(2011), 「한국의 주택, 그 유형과 변천사」, 돌베개.
- 임창복·서기영(2000), “도시주거지내 주거유형의 변화에 관한 연구”, 「대한건축학회논문

- 집 계획계」, v.16 n.11, pp.121-128.
- 장남종(2008), 「서울시 일반주거지역 세분화에 따른 개발양상 변화에 관한 연구」, 서울시립대학교 박사학위 논문.
- 전병권(2004), 「서울시 단독주택지의 변화와 주거건축유형의 적용에 관한 연구」, 홍익대학교 박사학위논문.
- 조준범(2003), 「도시건축제도와 서울 북촌 도시조직의 변화」, 서울시립대학교 박사학위 논문.
- 진영호(2008), 「서울 도심부 역사적 도시형태 변화 유형과 특성」, 서울대학교 박사학위 논문.
- 최이명(2006), 「저층주거지내 가로의 보행환경 개선방안 연구」, 서울대학교 석사학위 논문.
- 한필원(2004), “대전 구도심 주거지의 필지체계 및 주택유형에 관한 조사연구”, 「대한건축학회논문집 계획계」, v.20 n.4(통권186호), pp.191-202.
- 한필원(2012), “유형학의 역사와 개념”, 「공간의 유형학 2」, 한필원 역, 나남, pp.333-346.
- 홍경구(2013), “택지개발사업지구 내 단독주택지의 개발특성과 근린생활시설 입지와와의 관계”, 「대한건축학회논문집 계획계」 v.24 n.11, pp.159-167.
- 홍민우·이석정(2012), “토지구획정리사업으로 조성된 다가구·다세대주택지역의 주거환경 개선 방안 -강서구 화곡동 사례를 중심으로-», 「한국도시설계학회지」 제11권 제5호, pp.21-36.
- 홍인욱(1997), 「서울시 단독주택지역의 변화 유형과 특성에 관한 연구」, 서울대학교 박사학위 논문.
- Alexander Christophe(2008), Generative codes : The Path to Building Welcoming, Beautiful, Sustainable Neighborhoods, *New Urbanism and Beyond : designing cities for the future*, Rizzoli, pp.14-29.
- Anderson Stanford(ed.)(1986), *On Streets*, The MIT Press.
- Arnold Françoise & Peripherique(2000), *Aventures architecturales a Paris : L'art dans les règles*, Edition Picard.
- Barnett Jonathan(1995), *The Fractured Metropolis*, Westview.
- Barnett Jonathan(2003), *Redesigning Cities : Principles, Practices, Implementation*, American Planning Association.

- Ben-Joseph Eran(2005), *The Code of the City : Standards and the hidden language of place making*, The MIT Press.
- Carmona Matthew, Heath Tim, Tiesdell Taner Oc·Steve(2009), 「도시설계:장소 만들기 여섯 차원」, 강홍빈 외 역, 서울: 대가.
- Congress of New Urbanism(2003), 「뉴어바니즘 현장:지역, 근린주구·지구·회랑, 블록·가로·건물」, 안건혁·온영태 역, 서울: 한울.
- Conzen M.R.G.(1960), *Alnwick, Northumberland, A study in town-plan analysis*, The Institute of British Geographers Publication no.27.
- Conzen M.R.G.(2004), Conzen Michael P.(ed.), *Thinking about urban form : papers on urban morphology 1932-1998*, Peter Lang.
- Cuthbert Alexander R. (2006), *The Form of Cities:Political Economy and Urban Design*, Blackwell Publishing.
- Duany Andres and Plater-Zyberk Elizabeth(1991), *Towns and Town-Making Principles*, Rizzoli.
- Duany A., Speck J., Lydon M.(2010), *The Smart Growth Manual*, McGrawHill.
- Elliott Donald L.(2008), *A Better Way to Zone : Ten Principles to Create More Livable Cities*, Island Press.
- Habraken(2000), 「일상의 건축」, 김억중 외 9인 역, 서울: 기문당.
- Hall A.C.(1996), *Design Control : towards a new approach*, Butterworth Architecture.
- Hall A.C.(1997), "Dealing with incremental change : An application of urban morphology to design control", *Journal of Urban Design*, Vol.2, No.3, pp.221-239.
- Hall Peter(2005), 「내일의 도시」, 임창호·안건혁 역, 한울아카데미.
- Hall Tony & Doe James(2000), Design Control Policies for Small Areas: The Dacorum Residential Area Character Study, *Planning Theory & Practice*, Vol.1, No.2, 235-256.
- Jacobs Jane(2010), 「미국 대도시의 죽음과 삶」, 유강은 역, 서울: 그린비.
- Katz, Peter(2007), *The New Urbanism, Towards an Architecture of Community*, 임희지·정재용·장경철 역, 발언.
- Kropf Karl S.(1993), *An enquiry into The Definition of Built Form in Urban Morphology*, Thesis Ph.D, Department of Geography Faculty of Arts,

- University of Birmingham.
- Kropf Karl S.(1996), "An Alternative Approach to Zoning in France : Typology, Historical Character and Development Control", *European Planning Studies*, Vol.4, No.6, pp.717-737.
- Kropf Karl S.(2005), The Handling Characteristics of Urban Form, in Topic Urban Morphology, *Urban Design*, Issue 93, pp.17-18.
- Kropf Karl S.(2011), "Urbanism, politics and language:the role of urban morphology", *Urban Morphology*, Vol.15, No.2, pp.157-161.
- Larkam Peter J., Morton Nick(2011), Drawing lines on maps : morphological regions and planning practices, *Urban Morphology*, 15(2), pp.133-151.
- Lassar Terry Jill (1989), Carrots & Sticks : New Zoning Downtown, ULI-the Urban Land Institute.
- Loukaitou-Sideris A. and Banerjee T.(1998), *Urban Design Downtown, Poetics and Politics of Form*, University of California Press.
- Lucan Jacques(2009), *Composition, non-composition:Architecture et theories, XIXe-XXe siecles*, Presse polytechniques et universitaires romandes.
- Madanipour A.(1996), *Design of Urban Space, An Inquiry into a Socio-spatial Process*, Wiley.
- Marshall S.(ed.)(2011), *Urban Coding and Planning*, Routledge.
- Moudon Anne Vernez(1989), *Built for Change, Neighborhood Architecture in San Francisco*, The MIT Press.
- Moudon Anne Vernez(2012), "인공경관의 이해 : 유형형태학", 「공간의 유형학 2」, 한 필원 역, 나남, pp.167-211.
- New York City Department of City Planning(2009), 「뉴욕시 조닝 핸드북」, 배웅규 외 역, 서울: 서울시정개발연구원.
- Oliveira Vitor(2013), Morpho : a methodology for assessing urban form, *Urban Morphology*, 17(1), pp.21-33.
- Panerai P., Castex J., Depaule J-Ch.(2001), *Forme urbaine de l'ilot à la barre*, Édition Parenthèses.
- Panerai P., Depaule J-Ch. and Demorgon M.(2002), *Analyse urbaine*, Édition Parenthèses.
- Parolek Daniel G., Parolek Karen, Crawford Paul C.(2008), *Form-based codes : a*

- Guide for Planners, Urban designers, Municipalities, and Developers*, J. Wiley & Sons.
- Petrucchioli A.(ed.)(1998), *Typological Process and Design Theory*, Akpia.
- Relph Edward(1987), *The Modern Urban Landscape*, The Johns Hopkins University Press Baltimore.
- Rossi Aldo(2003), 「도시의 건축」, 오경근 역, 동녘.
- Scheer Brenda C.(2010), *The Evolution of Urban Form : Typology for Planners and Architects*, American Planning Association.
- Sevenoaks District Council(2012), *Supplementary Planning Document : Sevenoaks Residential Character Area Assessment*, Sevenoaks District Council.
- Talen Emily(2012), *City Rules, How Regulations Affect Urban Form*, Island Press.
- Whitehand J. W. R.(1987), *The Changing Face of Cities : A Study of Development Cycles and Urban Form*, Basil Blackwell.
- Willis Carol(1995), *Form follows finance : Skyscrapers and skylines in New York and Chicago*, Princeton Architectural Press.
- Yin Robert K.(2009), 「사례연구방법」, 신경식·서아영 역, 한경사.

Typology and Distributional Pattern of
Small and Medium-Sized Buildings
in Residential Areas of Seoul
: "Morphological Regions" as the Basis for Zoning

Lim, Yoo-Kyoung

A DISSERTATION
IN
URBAN PLANNING

Presented to the Graduate School of Seoul National University
in Partial Fulfillment of the Requirement for
the Degree of Doctor of Philosophy

Supervised by Professor
Ahn, Kun-Hyuck

Program in Urban Design
Seoul National University

February 2014

Graduate School of Seoul National University

Abstract

Typology and Distributional Pattern of Small and Medium-Sized Buildings in Residential Areas of Seoul : "Morphological Regions" as the Basis for Zoning

Lim, Yoo-kyoung

Ph.D Dissertation

Program in Urban Design

The Graduate School of Seoul National University

Since the 1980s, large-scale redevelopment projects have been carried out for renewal of old residential areas in Seoul, in the course of which a great number of small and medium-sized buildings have been demolished and replaced by new housing complex in short period of time. As the socio-economic circumstances changed in recent years, such large-scale urban redevelopment projects became impractical and many of them were actually canceled. Now planners face the task of managing the incremental change of built-up areas.

'Managing' the change of built-up areas means responding to the diverse issues of existing situations; encouraging the development of the private sector, conserving the character of place, improving the quality of neighborhood environment, etc. In this change of redevelopment scale and shift of paradigm, planning and building regulations, which are considered as the framework defining the land-use and the maximum limit of development of individual property, are required to be reformed to meet the new demands for managing residential areas.

In this concern, former researchers have insisted on the necessity to rezone the residential areas and formulate more sophisticated codes tailored to diverse

situations, but the improvement directions and methods have not been concretized yet. As new efforts to reform regulations move forward, there need to be a clear understanding and explanation of the underlying purposes and of the end products. This study aims at understanding regulatory impacts on the formation of architectural typology and at demonstrating how regulations have affected built environment of the residential areas. Through these analyses, this study attempts to define problems of the current regulations and to establish logical guidelines for their future improvement. The main premise is that there exist distinct 'morphological regions' in the residential areas and they would serve as the basis for zoning.

The influence of regulations on the formation and transformation of building type is unraveled through the typo-morphological analysis. While the general rules and uniform standards apply to residential zone, their effects are found to vary according to the building use. Buildings can be categorized into seven types, four for the residential use(R1~R4) and three for the neighborhood-commercial buildings(NC1~NC3). Each building type can be explained as the result of interaction between use and regulations, which are also influenced by morphological conditions of its lot.

The analysis of distributional patterns of building types shows that particular building types prevail according to the characteristic of the plot and street patterns, thus formulating the 'morphological regions.' Residential buildings are located inside the block or along the alleys of 6~8 meters' width, while neighborhood commercial buildings are generally located along the street of 8~10 meters' width and form the commercial strips in residential area. The morphological regions, characterized by building use, plot and street patterns, can also be classified into the seven types: RS(residential street)1~RS4 and NCS(neighborhood commercial street)1~NCS3.

The seven types of morphological regions were analysed in depth so as to understand the influence of the regulation in district-scale and to examine if regulations function according to the original intent of control. Problems resulting

from discordance between the general rules and the site-specific conditions, for example illegal alterations such as the excessive vertical and horizontal expansion, show varied tendencies according to the 'morphological regions'. The 'morphological regions' in turn would serve as the basis for prescribing the planning and building regulations zones for the efficient management of the existing residential areas.

Keywords : residential areas, building type, planning and building regulations, distributional pattern, morphological region

Student Number : 2009-30175